



Piang Comune



**COMUNE DI FIORANO MODENESE**  
PROVINCIA DI MODENA

**VARIANTE AL**  
**R U E**

**REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**  
**DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE**

**RELAZIONE**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 33 del 31/03/2004	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 19 del 14/04/2005
--	--

***Il Sindaco Claudio Pistoni***

***Il Segretario Comunale Nicola Rega***

ADOZIONE: Del. C.C. n. 63 del 20/07/2006	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 7 del 08/02/2007
--	---

***Il Sindaco Claudio Pistoni***

***Il Segretario Comunale Nicola Rega***

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 14/07/2011	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 86 del 20/12/2011
--	--

***Il Sindaco Claudio Pistoni***

***Il Segretario Comunale Nicola Rega***

ADOZIONE: Del. C.C. n. 81 del 30/07/2015	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 53 del 28/07/2016
--	--

***Il Sindaco Francesco Tosi***

***Il Segretario Anna Maria Motolese***

**LUGLIO 2016**

## **Una variante per orientare le trasformazioni alla tutela e al contenimento del consumo di suolo**

Il periodo storico in cui stiamo vivendo ci pone di fronte a cambiamenti sociali, economici e culturali tuttora in corso.

Le città sono chiamate a modificarsi e riorganizzare lo spazio abitato in base a nuovi principi e a nuove logiche di sviluppo: da questo punto di vista i “vuoti urbani” e gli spazi non più utilizzati si offrono come opportunità per ripensare le funzioni del territorio sviluppando nuove sinergie tra pubblico, privato e sociale.

Nella competizione crescente tra aree e attori della trasformazione urbana e per migliorare la qualità della vita nella città, l'innovazione nel disegno dei servizi, la qualificazione dei modelli di sviluppo e la cura del rapporto con il territorio sono obiettivi strategici verso cui diviene prioritario orientare ogni intervento.

In condizioni di scarsità di risorse l'ottica della sostenibilità porta a scommettere sulla relazione positiva e virtuosa che si può instaurare tra iniziative che perseguono interessi particolari (e che possono riguardare un'area, un gruppo sociale, un business) e obiettivi più generali (che riguardano la collettività e il bene comune).

La L.R. n. 20/2000, così come integrata dalla L.R. 6/2009 “Governare e riqualificazione solidale del territorio”, costituisce lo strumento per promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente che pongano un freno al consumo di suolo.

L'attuazione delle politiche previste dei nuovi strumenti urbanistici comunali ha permesso di avviare concretamente politiche di riqualificazione urbanistica di diversi ambiti dismessi, oltre a perseguire la politica di controllo ed incremento della permeabilità dei suoli.

Gli esiti di questa esperienza ormai consolidata costituiscono il punto di partenza per lo sviluppo di una strategia di rafforzamento del “capitale territoriale” rappresentato dal sistema delle aree urbane del territorio comunale, in cui al tema della riqualificazione fisica si debbono integrare gli obiettivi della coesione sociale e della sostenibilità ambientale.

La variante andrà a valorizzare anche il principio di tutela della risorsa suolo e le funzioni che essa svolge in quanto elemento essenziale per la vita degli ecosistemi e del genere umano.

La variante al RUE, al fine di tutelare la risorsa del suolo e limitarne il suo consumo, inserirà la promozione della qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità delle abitazioni.

A tal fine nell'art. 77 “Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti”, nella sezione “Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi”, sarà introdotto una nuova sezione denominata “Rigenerazione Urbana Sostenibile” con la descrizione degli obiettivi e delle modalità di applicazione di questo principio.

## Descrizione della Variante

La variante al RUE segue il percorso di revisione degli strumenti urbanistici avviato con la prima variante al PSC di Fiorano Modenese, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 11/07/2013 e approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014.

La variante tende quindi a completare detto percorso andando a recepire nel RUE molte modifiche cartografiche introdotte nel PSC e a completare l'apparato normativo adeguandolo con le nuove scelte introdotte.

La variante nasce anche dall'esigenza di introdurre una semplificazione delle norme e dei rinnovi procedurali introdotti con la L.R. 30 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia".

La variante ha cercato quindi di entrare nel merito della strumentazione urbanistica comunale e relativa normativa d'attuazione/regolamenti prescrivendo che gli stessi "attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti" (art. 50 L.R. 15/2013, introduzione dell'art. 18 bis nella L.R. 20/2000: "Principio di non duplicazione della normativa sovraordinata").

Questo principio deve necessariamente tradursi in una attenta e puntuale eliminazione di tutte le parti del RUE che riproducono leggi regionali o statali e, contestualmente, nell'inserimento di un espresso richiamo alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione.

La Regione Emilia-Romagna, sempre con la L.R. 15/2013, si è impegnata ad emanare degli atti di coordinamento tecnico (art. 12 L.R. 15/2013) con l'obiettivo di uniformare l'attività tecnico-amministrativa dei Comuni e, a tal fine, devono essere recepiti entro un termine prefissato decorso il quale tali atti andranno comunque a prevalere sulle previsioni con essi incompatibili.

Alcuni di questi atti vanno a disciplinare argomenti che trovano oggi la propria definizione nel RUE (ad esempio la definizione dei titoli edilizi e le relative procedure). E' pertanto necessario, in linea con quanto richiamato sopra, eliminare le parti del RUE disciplinate da tali atti di coordinamento regionali e farne un semplice rimando.

La variante al RUE riguarda modifiche cartografiche e normative.

La variante normativa al RUE si articola con le seguenti categorie principali di contenuti:

1. Adeguamento e recepimento nel RUE di disposizioni normative sovraordinate;
2. Recepimento e coordinamento nel RUE di disposizioni contenute nella variante di PSC;
3. Riduzione delle categorie e ripianificazione degli ambiti consolidati AC;
4. Modifiche all'articolazione insediativa di alcuni usi specifici;
5. Inserimento di nuove norme orientate alla Rigenerazione urbana sostenibile;
6. Riordino della normativa inerente le modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico;
7. Revisione dell'articolazione normativa inerente le dotazioni agli insediamenti;
8. Riordino della scontistica del contributo di costruzione legato agli interventi edilizi;

9. Modifica delle procedure di definizione del costo di costruzione

10. Errori materiali.

Le modifiche normative interessano sia le Norme che i suoi allegati.

In particolare per la parte cartografica sarà recepita nella cartografia di RUE l'insieme delle modifiche inserite nella variante al PSC.

Saranno pertanto modificate cartograficamente tutte le tavole 1 e parte delle tavole 2 del RUE, limitatamente agli edifici oggetto di modifica della categoria di intervento.

Le modifiche normative interessano sia le Norme che l'inserimento di due allegati (requisiti cogenti e piano colore).

L'occasione della variante consente di integrare ed aggiornare i documenti urbanistici anche con altri contenuti che negli ultimi anni sono stati perfezionati da procedure ed enti esterni al Comune.

In relazione ai contenuti della variante si segnala come in particolare le norme della Rigenerazione urbana sostenibile debbano essere sottoposte alla valutazione ambientale strategica, in quanto possono produrre degli effetti governabili con il RUE.

Si rammenta infatti che parte dei contenuti inseriti nella variante di PSC approvata nel 2014, per essere resi attuabili devono essere inseriti nel POC, pertanto sono soggetti ad un altro strumento urbanistico.

La variante andrà ad inserire nuove norme per disciplinare l'introduzione di nuovi standard funzionali alla promozione di una rigenerazione del patrimonio immobiliare costruito mediante una riqualificazione energetica e strutturale.

Si segnala che l'introduzione di questi principi ha trovato una conferma nella risoluzione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna del 4/07/2012 (Oggetto 2681) che invita i Comuni ad inserire nei propri strumenti urbanistici queste norme.

Le nuove norme saranno inserite all'interno dell'art. 77 - "Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti", nella sezione "Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi".

Al fine di incentivare la riqualificazione energetica e strutturale del patrimonio edilizio diffuso ad uso residenziale, si potranno attivare forme di premialità progressiva negli interventi edilizi ed urbanistici con le caratteristiche definite nella L.R. 6/09.

La premialità progressiva e parametrata ai livelli prestazionali raggiunti potrà essere applicata ad intervento diretto negli ambiti consolidati AC, negli ambiti produttivi AP e nel territorio rurale con le modalità definite nel RUE.

Il POC può estendere l'applicazione di dette norme anche a fabbricati esistenti ricompresi negli ambiti di riqualificazione AR e a porzioni di territorio urbanizzato in cui promuovere interventi di rigenerazione urbana. A tal fine, è compito del POC identificare il perimetro d'intervento, gli incentivi volumetrici o altre forme di premialità che espressamente favoriscano la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio obsoleto privo di interesse storico-testimoniale o la ristrutturazione e recupero con requisiti di alta efficienza energetica.

## Interventi di riqualificazione del patrimonio diffuso

### Rigenerazione urbana sostenibile

La variante al RUE introdurrà delle regole generali di incentivazione alla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare diffuso, a destinazione residenziale, ricompreso negli ambiti consolidati AC, negli ambiti produttivi AP e nel territorio rurale.

Il principio sul quale si intende introdurre il nuovo quadro normativo è la definizione di uno “standard di qualità ecologico - ambientale” come definito all’art. A6 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i:

*Art. A-6 - Standard di qualità urbana ed ecologico ambientale*

*...omissis...*

*4. Il Comune, nel definire gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da conseguire nel proprio territorio, provvede:*

*a) a promuovere, attraverso apposite convenzioni, lo sviluppo di attività private che siano rispondenti a requisiti di fruibilità collettiva e che concorrano, in tal modo, ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini ovvero ad elevare i livelli qualitativi dei servizi stessi;*

*b) a dettare una specifica disciplina attinente ai requisiti degli interventi edilizi privati ed alle modalità di sistemazione delle relative aree pertinenziali, al fine di ridurre la pressione sull'ambiente dell'agglomerato urbano.*

*5. Il Comune può stabilire forme di incentivazione volte a favorire le attività e gli interventi privati di cui al comma 4, nonché a promuovere gli interventi di nuova edificazione, di recupero edilizio o di riqualificazione urbana la cui progettazione, realizzazione e gestione sia improntata a criteri di sostenibilità ambientale.*

La variante al RUE andrà quindi a definire nuovi livelli di qualità ecologico-ambientale relativi al miglioramento dell’efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, nell’ambito della qualità globale dell’edificio e nel rispetto delle normative vigenti relativamente alla sicurezza e alla normativa antisismica, alla qualità delle sue parti e di tutti aspetti non legati all’energia.

Infatti, soprattutto sul versante della sicurezza dei fabbricati si segnala come sebbene la normativa antisismica per le costruzioni sia entrata pienamente in vigore nel 2008, solo una minima parte degli edifici realizzati in questo ultimo periodo, nel territorio comunale sia stato costruito secondo criteri antisismici.

Il miglioramento energetico-ambientale e di sicurezza del patrimonio edilizio diffuso diventerà quindi un elemento innovativo del quadro normativo di PSC e di RUE nell’ottica di incentivare e premiare questa buona pratica.

Il quadro normativo a cui ispirare l’azione premiante per questi interventi di riqualificazione sarà ricercata nella L.R. n. 6 del 6 luglio 2009 “Governo e riqualificazione del territorio”.

Le norme per la qualificazione del patrimonio abitativo, pur avendo avuto una portata limitata nel tempo, hanno permesso di attivare alcuni interventi migliorativi in diversi fabbricati nel territorio.

L'esperienza maturata durante il controllo di quelle trasformazioni ha consentito di poter indicare alcune azioni da introdurre come forma premiante soprattutto all'interno degli ambiti consolidati AC, nei quali si potrà intervenire in modo diretto.

La variante al RUE tenderà quindi ad indicare le soglie di sostenibilità degli interventi e le indicazioni prestazionali generali da recepire nei vari ambiti territoriali in cui è suddiviso il territorio comunale.

Il quadro generale delle soglie di sostenibilità per ambito costituirà il riferimento per gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione dei fabbricati esistenti, quale forma premiante della più generale qualificazione edilizia.

Le nuove norme, specificate operativamente nel RUE, tenderanno a semplificare le procedure anche per gli interventi di micro riqualificazione legati interventi di sostituzione e ammodernamento degli impianti, soprattutto di climatizzazione (invernale ed estiva) con fonti energetiche rinnovabili, e all'involucro edilizio.

### **Riduzione delle categorie e ripianificazione degli ambiti consolidati AC**

Altro elemento di grande importanza della presente variante è la riduzione da 9 a 3 delle sottocategorie degli ambiti consolidati AC e la loro ripianificazione.

In particolare saranno semplificate le norme degli interventi negli AC mantenendo parte degli indici già previsti e riconducendo tutti gli altri sub-ambiti alle 3 categorie previste (AC.a  $UF=UF_e$  / AC.b  $UF=0.4mq/mq$  / AC.c  $UF=0.6mq/mq$ ), in alcuni casi riducendo ed in altri alzando l'indice di utilizzazione territoriale.

L'impatto della ripianificazione mantiene in via generale lo stesso principio di controllo della densità edilizia prevista con il previgente RUE.

La semplificazione operata persegue l'obiettivo di privilegiare la collocazione dei sub-ambiti nel territorio urbanizzato invece del periodo di formazione storica dell'isolato.

Infatti, la ripianificazione operata tende a privilegiare i bordi urbani (in particolare quello posto a sud verso la collina) come elementi dove inserire indici di utilizzazione fondiaria minori (ambiti AC.b) rispetto alle parti urbane centrali (ambiti AC.c).

Il disegno territoriale che si vuole generare è quello del disegno di un bordo urbano degradante verso le aree agricole limitrofe alle parti insediate.

In ragione dello stesso principio di attenzione alla collocazione dei sub-ambiti nel territorio urbanizzato, si segnala che le aree prossime al centro storico dell'ambito consolidato AC saranno quello in cui viene confermato un indice pari all'esistente (ambiti AC.a).

La variante, pur riclassificando i sotto ambiti AC, non ha reso edificabile porzioni precedentemente prive di potenzialità edificatoria né ha introdotto nuove aree edificabili.

Si segnala in proposito che la variante cartografica al RUE recepisce le scelte delineate nella variante al PSC, integrandole di informazioni e dettagli dettati anche dalle caratteristiche che contraddistinguono i ruoli e le funzioni dei due piani.

La riarticolazione degli ambiti consolidati AC non produrrà un aumento della capacità insediativa residua, prevista dalla Variante del PSC 2013 pari a 180 alloggi convenzionali (di 110 mq) per gli ambiti da riqualificare e consolidati (interessati da riqualificazione e rigenerazione).

### **Modifiche all'articolazione insediativa di alcuni usi specifici**

Un elemento importante della variante al RUE è la revisione della normativa legata agli usi urbanistici e alle possibilità di insediamento nei vari ambiti territoriali.

Si è ulteriormente ampliata la gamma degli usi ammessi in alcuni ambiti, favorendone la dinamica, cercando di intercettare la tendenza alla creazione di "mix" con combinazioni talvolta imprevedibili e il "riuso" di edifici esistenti dismessi o in corso di dismissione.

Dal punto di vista delle dotazioni, in particolare di parcheggi pertinenziali da realizzare contestualmente all'intervento edilizio, sono state previste agevolazioni per gli usi commerciali, ritenendo la loro presenza particolarmente importante per la vitalità degli ambiti storici e il generale presidio del territorio.

Le modifiche più rilevanti riguardano l'ampliamento delle funzioni insediabili negli ambiti produttivi AP, la miglior articolazione degli usi insediabili in zona agricola e soprattutto la definizione più dettagliata delle norme attinenti le attività riconducibili alle sale gioco e sale scommesse.

In relazione a quest'ultimo punto, si segnala come la L.R. n. 2/2015 ha modificato la L.R. n. 3/2013 "Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate" abbia meglio articolato le procedure per l'insediamento di dette attività.

La variante al RUE, sulla base della definizione introdotta nella nuova normativa regionale, introduce un nuovo uso specifico (U54) e distingue i pubblici esercizi (U11) in due categorie (U11a e U11b), andando a precisare quelli in cui è possibile insediare le attività di giochi leciti.

La scelta urbanistica condotta dalla presente variante di RUE è quella di consentire l'insediamento di dette attività unicamente negli ambiti produttivi AP.

## **Revisione dell'articolazione normativa inerente le dotazioni agli insediamenti**

La variante al RUE inserirà nuove norme di dotazioni agli insediamenti e alle abitazioni.

In particolare saranno introdotte nuove norme relative all'obbligo di installazione di sistemi di ricarica per auto elettriche per tutti i nuovi edifici non residenziali aventi SC superiore a 500 mq e per tutti i nuovi PUA che attueranno previsioni del PSC.

Costituirà oggetto della variante anche la miglior articolazione normativa relativa ai parcheggi obbligatori per le costruzioni, andando a precisare nuove prescrizioni e standard minimi.

In relazione agli obiettivi di definizione di nuove modalità di gestione degli spazi di relazione sociale e per la futura predisposizione anche di nuove modalità di gestione della raccolta rifiuti, saranno introdotte nuove norme che puntano alla realizzazione di spazi funzionali a questi obiettivi (vedi art. 12).

Costituiscono anche miglior articolazione normativa la realizzazione di depositi attrezzi sia in ambito urbano (vedi art. 31) che in territorio rurale (vedi art. 86).

Un nuovo elemento della variante al RUE è l'inserimento di un nuovo allegato alle Norme con i requisiti cogenti per gli edifici.

Detto documento, segue il percorso di razionalizzazione delle norme con i comuni limitrofi e inserisce anche nel Comune di Fiorano Modenese un lavoro di valutazione dei requisiti cogenti minimi già vigenti in altri territori.

## **Revisione dei vincoli conservativi e possibilità di definizione di interventi più congruenti con i fabbricati storici**

La revisione dei vincoli conservativi è un processo di aggiornamento del quadro conoscitivo dei fabbricati esistenti che può portare ad una diversa classificazione del bene tutelato, più congruente allo stato di fatto dell'edificio.

La possibilità di rivalutare il livello di vincolo posto dagli strumenti urbanistici comunali, nasce dalla necessità di adeguare le norme tecniche per gli interventi in zona sismica (il Comune di Fiorano Modenese è in zona 2) con le caratteristiche edilizie e tipologiche del patrimonio storico.

Il principio primo di tutela del bene storico, come definito nel PSC e che si vuole salvaguardare, deve essere valutato nel suo insieme con un'attività di lettura strutturale del paesaggio che è finalizzata a cogliere, nella condizione attuale:

- i caratteri fisiografici del paesaggio;
- l'impianto della matrice insediativa storica e la sua leggibilità;
- le fasi di accrescimento ed i ruoli funzionali assunti dalle parti
- i processi di marginalizzazione e di degrado dei tessuti
- la ri-gerarchizzazione del territorio e la creazione - anche "impropria" - di luoghi centrali
- l'impatto del modello di accessibilità, mobilità interno-interno e interno-esterno e quello di fruizione dei maggiori servizi
- la dinamica delle relazioni territoriali di rango più elevato (gravitazioni)
- i fattori di identità e la "mappa mentale" dei luoghi per i cittadini e per gli utenti urbani
- le abitudini d'uso dello spazio pubblico e semi-pubblico e le loro principali cause (psicologiche, socio-culturali, funzionali); e in particolare: le sequenze percettive e fruibili come strumento per valutare i caratteri profondi delle relazioni tra cittadino e spazio urbano.

La valutazione di una eventuale revisione normativa del vincolo conservativo da assegnare al bene tutelato, può generare nuove categorie di intervento volte a salvaguardare elementi reali presenti nell'edificio.

La variante al PSC, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014, ha già eliminato una categoria d'intervento (ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione – categoria 2.2) andando a riclassificare gli edifici con un vincolo superiore (restauro e risanamento conservativo – categoria 2.1) o inferiore (ristrutturazione edilizia – categoria 3.1).

La presente variante al RUE pertanto recepisce nelle tavole 2 le scelte introdotte con la variante al PSC e non interessa l'identificazione ma solo la classificazione del patrimonio edilizio sottoposto a tutela. Pertanto la cartografia e le norme non vengono modificate nell'identificazione degli edifici e insediamenti storici (ES e IS).

Infatti, la variante al RUE andrà a modificare la parte normativa delle categorie di intervento tese a porre la valutazione di conservazione nell'istruttoria tecnica sull'intervento e non solo ex-ante.

La variante introdurrà una modalità procedurale per poter valutare gli interventi andando a prescrivere una specifica relazione storica su gli edifici oggetto dell'intervento.

Detta relazione potrà valutare anche modalità di intervento più congruenti con le condizioni statiche e storiche dell'edificio, previa valutazione positiva da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Viene ulteriormente chiarita la disciplina per gli interventi sul patrimonio storico d'interesse documentale, lasciando al professionista la possibilità, attraverso uno studio storico ed un progetto critico, di interpretare le indicazioni contenute nelle norme obiettivo del RUE, che assumono invece valore prescrittivo in assenza di indagini specifiche e soluzioni progettuali adeguatamente motivate.

In entrambi i casi, si conferma il fondamentale principio di tutela di questa preziosa componente del patrimonio esistente.

In generale gli interventi sono regolati attraverso una disciplina di tipo prestazionale, per cui le norme Obiettivo, caratteristiche del RUE, sono mantenute quale orientamento per la progettazione e richiamano, di volta in volta, la normativa sovraordinata e/o le Norme Tecniche di Dettaglio.

Queste ultime, sensibilmente ridotte rispetto a quelle che completavano il RUE vigente (anche per il coordinamento con la normativa regionale e nazionale), definiscono i contenuti delle Norme Obiettivo per alcuni aspetti tesi a garantire la qualità degli interventi sull'esistente e a facilitare la verifica dei progetti e delle opere eseguite.

La possibilità di revisione dei vincoli, operata all'interno del RUE, costituirà un processo di aggiornamento delle indagini storiche a cui si affiancano anche le specifiche relazioni fatte da i singoli progettisti per i fabbricati su cui intervengono, e potrà portare ad un eventuale diverso inquadramento della tutela conservativa.

La revisione non sarà operata in via generalizzata su tutto il patrimonio edilizio storico, ma semplicemente su alcuni fabbricati, ove le problematiche operative abbiano evidenziato i limiti derivanti dall'applicazione dell'esigenza di tutela.

Si sottolinea quindi che: la variante al RUE pur modificando alcuni vincoli conservativi presenti nella documentazione vigente, rientra in un disegno generale di aggiornamento del quadro normativo comunale dove i contenuti saranno resi evidenti negli elaborati di RUE.

La variante al RUE introduce come nuovo allegato il "piano colore", recuperando il documento già vigente con il vecchio PRG e reintroducendolo come documento di riferimento per la selezione delle tinte da associare agli interventi sul patrimonio edilizio storico.

## **PARTE PRIMA - PRINCIPI E NORME GENERALI**

---

### **TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE)**

E' stato aggiornato il riferimento alla normativa regionale, in recepimento della L.R. 15/2013 e del D.P.R. 380/2001.

Sono stati corretti meri errori grammaticali.

E' stata sostituita la parola "regole" con "condizioni e i vincoli", al fine di uniformare gli strumenti urbanistici con i Comuni limitrofi. E' stato aggiornato il riferimento alla normativa regionale, in recepimento della L.R. 15/2013, per quanto riguarda la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.

#### **Art. 3 - Validità ed efficacia**

E' stata sostituita la parola "denunce" con "segnalazioni certificate", in recepimento della normativa vigente.

#### **Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

Sono stati corretti meri errori grammaticali. E' stato inserito nella Parte Quarta –"Titolo 4 - Contributo di costruzione - Realizzazione opere di urbanizzazione -Monetizzazione dotazioni territoriali", omesso in precedenza per mera dimenticanza.

Sono stati introdotti come allegati al RUE:

- allegato 1 "Requisiti cogenti delle opere edilizie"
- allegato 2 "Piano Colore"

#### **Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

Sono stati aggiunti i seguenti riferimenti ai regolamenti vigenti: "Regolamento per la disciplina dei mezzi pubblicitari, Regolamento di polizia mortuaria, Regolamento comunale per la disciplina degli apparecchi di trattenimento e svago, sale biliardo, sale giochi, sale bingo e agenzie di scommesse e Regolamento comunale per la disciplina delle attività di barbiere, parrucchiere ed estetista e Regolamento di igiene."

E' stato aggiornato il riferimento alla normativa regionale, in recepimento della L.R. 15/2013.

**Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

E' stata sostituita la parola "denuncia" con "segnalazione certificata", in recepimento della normativa vigente.

E' stato introdotto un nuovo comma concernente le modalità operative per l'applicazione di quanto disposto dal D.L. n. 70/2011 convertito in L. n. 106/2011 dove all'art. 5 prevede la possibilità per i privati di vendita della potenzialità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici.

**Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

E' stato inserito il riferimento al PSC, al fine di uniformare gli strumenti urbanistici con i Comuni limitrofi.

**TITOLO 2 – DEFINIZIONI E USI****CAPO 1. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI****Art. 10 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

E' stata eliminata la definizione di Ut e Uf in quanto già inclusi in altre definizioni. E' stata eliminata la definizione di D.I.A. E' stata inserita la definizione di CIL o CILA. E' stato aggiornato il riferimento normativo per la S.C.I.A. e l'AL Attività libera.

**Art. 11 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

E' stato eliminato l'intero comma 5 in quanto già superato con la DAL 279/2010.

**Art. 12 - Rapporti minimi e massimi tra Su e Sa**

La variante modifica in comma 2 andando ad introdurre nuove prescrizioni per la realizzazioni di spazi condominiali comuni minimi e dotazioni minime per gli appartamenti.

**CAPO 2. USI DEL TERRITORIO****Art. 13 - Casistica degli usi del territorio**

E' stato aggiornato il riferimento alla normativa regionale, in recepimento della L.R. 15/2013.

Al punto 2b uso U5 sono state aggiunte le Farmacie. Al punto 2b uso U11.a sono state aggiunte le parole "prive di giochi leciti". Al punto 2b uso U11.b è stato aggiunto l'uso "Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti". Al punto 2c uso U12 sono state aggiunte le parole "Attività di autonoleggio". Al punto 2d uso U16 sono state aggiunte le parole "Centri gioco e gonfiabili; Palestre". Al punto 2d uso

U17 è stata aggiunta la parola "Palestre". Al punto 3 uso U27 sono state aggiunte le parole "(comprese le carrozzerie)". Al punto 6 è stato aggiunto l'uso "U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse".

#### **Art. 14 - Specifiche degli usi**

Al punto U5 sono state aggiunte le parole "Sono comprese le farmacie." Al punto U11.a sono state aggiunte le parole "senza possibilità di giochi leciti". Sono state eliminate le parole "nonché sale giochi e sale scommesse". A seguito del punto U11.a è stato aggiunto il punto "U11.b Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti.

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande con possibilità di giochi leciti (luogo pubblico o aperto al pubblico o circolo privato, in cui siano presenti o comunque accessibili slot machine o videolottery e tutte le forme di gioco lecito previste dalla normativa vigente).

Tali attività devono rispettare il Regolamento comunale di riferimento e la normativa nazionale e regionale.

Possono insediarsi a condizione che le emissioni acustiche siano entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali)." Al punto U12 sono state aggiunte le parole "Sono comprese le attività di autonoleggio". Al punto U16 sono state aggiunte le parole "Comprende centri gioco e gonfiabili. Sono comprese le palestre." Al punto U17 sono state aggiunte le parole "Sono comprese le palestre."

Al punto U26 sono state eliminate le specifiche: "U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li); U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li); U.26.c Servizio di autolavaggio automezzi leggeri; U.26.d Servizio di autolavaggio automezzi pesanti". Al punto U.27 sono state aggiunte le parole "Sono comprese le carrozzerie".

A seguito del punto U53 è stato aggiunto il punto "U54. Sale gioco e sale scommesse.

Comprende le sale gioco, VLT e sale scommesse (luogo pubblico o aperto al pubblico o circolo privato, in cui siano presenti o comunque accessibili slot machine o videolottery e tutte le forme di gioco lecito previste dalla normativa vigente).

Tali attività devono rispettare il Regolamento comunale di riferimento e la normativa nazionale e regionale.

Possono insediarsi a condizione che le emissioni acustiche siano entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali)."

### **CAPO 3. TIPI DI INTERVENTO**

#### **Art. 17 - Tipo di intervento**

E' stato eliminato il tipo di intervento "Ristrutturazione con vincolo di conservazione (Rev)". Sono state aggiunte le parole "Le seguenti definizioni fanno riferimento alla Legge regionale n. 15 del 30/07/2013 e s.m. e i., ove presenti nello specifico all'Allegato (art. 9 comma 1)."

**Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica**

E' stato inserito il riferimento: Punto h) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. ed eliminata la parte restante del comma.

## INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO

**Art. 20 - Manutenzione ordinaria (MO)**

E' stato inserito il riferimento: Punto a) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

Al punto b) sono state aggiunte le parole "installazione di pensiline (con oggetto fino a 1,50 m), pergolati e gazebo privi di chiusure laterali e coperture fisse."

**Art. 21 - Manutenzione straordinaria (MS)**

E' stato inserito il riferimento: Punto b) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

Al punto a) sono state aggiunte le parole "frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari esistenti."

Al punto b) sono state aggiunte le parole "(parti opache)" come specifica a muri esterni; sono state sostituite le parole "apertura di porte e finestre" con "opere che non prevedono l'apertura di porte e/o finestre". Sono state eliminate le parole "installazione di pensiline (con oggetto fino a 1,50 m), pergolati e gazebo privi di chiusure laterali e coperture fisse."

**Art. 22 - Restauro scientifico (RS)**

E' stato inserito il riferimento: Punto c) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

Il comma è stato sostituito con le parole: "Per gli interventi nel sistema insediativo storico, si rimanda agli artt. 41 e 42."

**Art. 23 - Restauro e Risanamento conservativo (RRC)**

E' stato inserito il riferimento: Punto d) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

I commi 2-3-4 sono stati sostituiti con le parole: "Per gli interventi nel sistema insediativo storico, si rimanda agli artt. 41 e 42."

**Art. 24 - Ripristino Tipologico (RT)**

E' stato inserito il riferimento: Punto e) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

Il comma è stato sostituito con le parole: "Per gli interventi nel sistema insediativo storico, si rimanda agli artt. 41 e 42."

**Art. 25 - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)**

E' stato eliminato tutto l'articolo.

**Art. 26 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

E' stato inserito il riferimento: Punto f) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

I commi 2-3-4-5-6-7-8 sono stati sostituiti con le parole: "Per gli interventi nel sistema insediativo storico, si rimanda agli artt. 41 e 42."

## INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE

**Art. 27 - Nuova costruzione (NC)**

E' stato inserito il riferimento: Punto g) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

**Art. 28 - Demolizione (D)**

E' stato inserito il riferimento: Punto i) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

**Art. 29 - Recupero e risanamento delle aree libere**

E' stato inserito il riferimento: Punto l) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

**Art. 30 - Significativi movimenti di terra**

E' stato inserito il riferimento: Punto m) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

## INTERVENTI NON EDILIZI

**Art. 31 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

Si è inserito un punto specifico per l'installazione delle casette in legno, con la seguente dicitura: "installazione di casette in legno di superficie lorda pari al max a 8 mq. È consentita una casetta per lotto. È necessario mantenere la distanza minima dal confine prevista dal codice civile. Nel caso di condominio, è necessario acquisire il nulla osta dell'assemblea condominiale e si può realizzare una sola casetta per ogni condominio (lotto)."

#### INTERVENTI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

##### **Art. 32 - Cambio d'uso (CD)**

E' stato inserito il riferimento: Art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m. e i. E' stata eliminata la definizione precedente.

#### CAPO 4. REQUISITI DI DISTANZA

##### **Art. 34 - Distanza da un confine di proprietà**

A seguito della sigla NC sono state inserite le parole "(ricostruzione e ampliamento)".

##### **Art. 35 - Distanza dal confine di ambito e sub-ambito e dai limiti di zona di interesse pubblico (Ds)**

Il comma è stato così modificato: "Nel caso di un confine con zona stradale all'interno del perimetro di centro abitato a integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC e di NC in ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

m 10,00 per le strade urbane di quartiere - tipo E;

m 7,50 per le strade locali interzonali primarie - tipo EF1 (come definite dalle Direttive per la redazione ed attuazione dei piani urbani del traffico);

m 5,00 per le altre strade urbane locali.

E' ammesso non rispettare tali distanze minime nel caso di interventi definiti dai PUA o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario."

## **PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI**

---

### **TITOLO 1 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 40 - Classificazione dei tessuti edilizi**

E' stata eliminata la classificazione degli edifici 2.2 in recepimento della variante di PSC.

#### **Art. 41 - Disciplina degli usi negli ambiti AS, IS ed ES**

Per gli ambiti AS e IS, all'uso U5 è stata aggiunta la parola "Farmacie". L'uso U11 è stato sostituito dall'uso "U11.a – Pubblici esercizi privi di giochi leciti". All'uso U12 sono state aggiunte le parole: "Attività di autonoleggio". Gli usi U16 e U17 sono stati eliminati. E' stato inserito l'uso U37 "Attività agrituristiche limitatamente a queglii ambiti inseriti in territorio rurale (SOLO AMBITI IS)". Per l'ambito ES, all'uso U5 è stata aggiunta la parola "Farmacie". L'uso U11 è stato sostituito dall'uso "U11.a – Pubblici esercizi privi di giochi leciti". All'uso U12 sono state aggiunte le parole: "Attività di autonoleggio". Gli usi U16 e U17 sono stati eliminati. Per ville e parchi è stato modificato il riferimento all'art. 42 comma 22 ed è stato eliminato l'uso U17.

#### **Art. 42 - Disciplina degli interventi negli Ambiti AS, IS ed ES**

E' stata eliminata la classificazione degli edifici 2.2 in recepimento della variante di PSC.

Sono stati aggiunti nuovi commi (25, 26, 27, 28, 29 e 30) che articolano in modo più dettagliato le modalità di intervento nel patrimonio edilizio storico.

In particolare viene prevista la predisposizione di apposita relazione che descriva le peculiarità dell'edificio su cui è attuato l'intervento (comma 29) e da cui può nascere anche una valutazione sulla corretta tipologia di intervento.

Laddove, i tecnici abilitati evidenzino gravi e diffusi dissesti statici delle strutture, tramite la valutazione del progetto anche con la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione dell'edificio, previo rispetto di nuove prescrizioni normative.

#### **Art. 43 - Categorie di intervento ammesse per classi di edifici**

E' stata eliminata la classificazione degli edifici 2.2 in recepimento della variante di PSC.

#### **Art. 45 - Norme Morfologiche e indirizzi per interventi edilizi all'interno del Sistema insediativo Storico (AS, IS ed ES)**

La parola "suo" è stata sostituita dalla parola "uso".

E' stata eliminata la classificazione degli edifici 2.2 in recepimento della variante di PSC.

## TITOLO 2 – TERRITORIO URBANO

### A - Tessuto residenziale misto

#### CAPO 1. AMBITI CONSOLIDATI (AC)

##### Art. 46 - Definizione e generalità

Il comma è stato così modificato: “Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

Ambiti con indice di edificabilità saturo (a): Tessuti urbani di prima formazione e porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti;

Ambiti con indice di edificabilità medio (b): Tessuti di formazione recente, a media densità e ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali;

Ambiti con indice di edificabilità massimo (c): Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media densità, con prevalenza di tipologie a blocco di condomini con giardino, ad alta densità con prevalenza di tipologie condominiali di case in linea, a blocco e a torre, Tessuti di formazione recente, ad alta densità, Situato lungo Via San Francesco, a Ovest del Cimitero, è destinato a usi misti terziari e di produzione laboratoriale complementari a quelli dell'azienda insediata nel limitrofo ambito AR.2c, Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati, in corso di attuazione o previsti dal PSC.

##### Art. 47 - Disciplina degli Usi

All'uso U5 è stata aggiunta la parola “Farmacie”. E' stato inserito l'uso “U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti”. All'uso U12 sono state aggiunte le parole “Attività di autonoleggio”. All'uso U16 sono state aggiunte le parole “Centri gioco e gonfiabili; Palestre”.

All'uso U17 è stata aggiunta la parola “Palestre”.

##### Art. 48 - Disciplina degli interventi

###### NORME GENERALI

Sono state eliminate le parole “con e senza vincolo”.

###### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Il comma 7 “parametri urbanistico-edilizi” è stato così modificato:

“**Sub-ambiti a** (Tessuti urbani di prima formazione esterni ai Centri storici AS, con ridotte alterazioni dell'impianto e porzioni di tessuti destinati a verde privato e ad altri spazi pertinenziali degli edifici circostanti):

$U_f = U_{fe}$ ;

$Q \leq Q_e$ ;

$H \leq 11.00$  m (o  $H_e$  esistente se maggiore di 11.00 m).

**Sub-ambiti b** (Tessuti di formazione recente, a media densità e Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali):

$U_f = 0,40$  mq di SC per mq di SF;

$Q \leq 30\%$ ;

$H \leq 11,00$  m.

**Sub-ambiti c** (Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media densità, con prevalenza di tipologie a blocco di condomini con giardino, ad alta densità con prevalenza di tipologie condominiali di case in linea, a blocco e a torre, Tessuti di formazione recente, ad alta densità, Situato lungo Via San Francesco, a Ovest del Cimitero, è destinato ad usi misti terziari e di produzione laboratoriale complementari a quelli dell'azienda insediata nel limitrofo ambito AR.2c, Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati, in corso di attuazione o previsti dal PSC):

$U_f = 0,60$  mq di SC per mq di SF;

$Q \leq 35\%$ ;

$H \leq 14,00$  m.”

Con questa modifica sono ridotti da 9 a 3 i sub-ambiti in cui erano articolati gli ambiti consolidati AC.

#### INTERVENTI SPECIFICI DISCIPLINATI DAL RUE

E' stato eliminato l'intero comma 8 in quanto ritenuto superato.

Nel comma 9 è stata inserita la potenzialità edificatoria prevista dal previgente PRG (pari a 252 mq di SC) al fine di rendere maggiormente trasparente le previsioni urbanistiche previste.

#### CAPO 5. POLI FUNZIONALI

##### **Art. 52 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di POC**

Sono stati sostituiti i riferimenti agli artt. 60 e 61 del PSC, con artt. 59 e 60 del PSC.

#### CAPO 7. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APS

##### **Art. 55 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.i**

Sono stati inseriti negli usi senza limitazioni:

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;

All'uso U27 sono state aggiunte le parole "(comprese le carrozzerie)".

U.31.b. - Attività di autotrasporto.

Le parole "predisposte dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE" sono state sostituite dalle parole "contenute nel Regolamento del Verde."

Sono stati inseriti negli usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile:

All'uso U5 è stata aggiunta la parola "Farmacie".

U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;  
Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (\*)  
U11.b -

All'uso U12 sono state aggiunte le parole "Attività di autonoleggio". È stato eliminato l'uso U14.

U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (\*)

(\*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

#### **Art. 59 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.c**

Negli usi senza limitazioni sono stati aggiunti:

All'uso U5 è stata aggiunta la parola "Farmacie".

U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;

All'uso U12 sono state aggiunte le parole "Attività di autonoleggio".

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;

Negli usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile:

è stato eliminato:

U14 - Attività espositive, fieristiche, congressuali;

è stato aggiunto:

U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (\*)

(\*) L'uso U54 è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

**Art. 61 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.t**

Negli usi ammessi senza limitazioni sono stati aggiunti:

U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;

Negli usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile sono stati aggiunti:

U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (\*)

U.31.b. - Attività di autotrasporto.

U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (\*)

(\*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

**CAPO 8. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC****Art. 65 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.i**

Negli usi ammessi senza limitazioni sono stati aggiunti:

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;

All'uso U27 sono state aggiunte le parole "(comprese le carrozzerie)".

U.31.b - Attività di autotrasporto.

Negli usi ammessi con il limite del 30% della SC ammissibile sono stati aggiunti:

All'uso U5 è stata aggiunta la parola "Farmacie".

U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;

U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (\*)

All'uso U12 sono state aggiunte le parole "Attività di autonoleggio".

U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (\*)

(\*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

Sono stati eliminate le possibilità di insediamento degli usi:

- U14 - Attività espositive, fieristiche, congressuali;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.

#### **Art. 67 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APC.c**

Negli usi ammessi senza limitazioni sono stati aggiunti:

All'uso U5 è stata aggiunta la parola "Farmacie".

- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;

All'uso U5 sono state aggiunte le parole "Attività di autonoleggio".

- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;

Negli usi ammessi con il limite del 30% della SC ammissibile:

è stato eliminato

- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;

è stato aggiunto

- U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (\*)

(\*) L'uso U54 è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

#### **Art. 69 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APC.t**

Negli usi ammessi senza limitazioni sono stati aggiunti:

- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;

All'uso U12 sono state aggiunte le parole "Attività di autonoleggio".

- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;

Negli usi ammessi con il limite del 30% della SC ammissibile sono stati aggiunti:

All'uso U5 è stata aggiunta la parola "Farmacie".

- U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti;

U.31.b - Attività di autotrasporto.

- U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse.

(\*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

## TITOLO 3 – TERRITORIO RURALE

### CAPO 1. NORME GENERALI

#### **Art. 73 - Definizione e generalità**

In recepimento alla variante di PSC è stato aggiunto l'ambito:

IR - Tessuti urbanizzati in territorio rurale.

#### **Art. 74 - Disciplina degli interventi e usi connessi alle attività agricole**

La parola "D.I.A." è stata sostituita dalla parola "S.C.I.A.".

La parola "denuncia" è stata sostituita dalle parole "segnalazione certificata".

La tipologia "ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione" è stata eliminata.

Il riferimento all'art. 10 del PSC è stato sostituito con l'art. 22.

Il riferimento all'art. 64 del PSC è stato sostituito con l'art. 62.

Il riferimento all'art. 110 è stato sostituito con l'art. 120.

### CAPO 2. DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI

#### **Art. 75 - Usi specifici negli ambiti di valore naturale e ambientale – AVA**

Il punto U11 è stato sostituito con il punto U11.a e aggiunte le parole "privi di giochi leciti". E' stato aggiunto l'uso "U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero."

#### **Art. 76 - Usi specifici negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP**

Il punto U11 è stato sostituito con il punto U11.a e aggiunte le parole "privi di giochi leciti".

#### **Art. 77 - Usi specifici negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA**

Sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, i seguenti usi: Il punto U11 è stato sostituito con il punto U11.a e aggiunte le parole "privi di giochi leciti".

#### **Art. 78 - Usi specifici negli ambiti agricoli periurbani – AAP**

Il punto U11 è stato sostituito con il punto U11.a e aggiunte le parole "privi di giochi leciti". E' stato aggiunto l'uso "U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero."

**Art. 79 - Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale – Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

E' stato sostituito il riferimento all'art. 80 delle Norme di PSC con l'art. 79.

E' stata inserita la specifica Progetti speciali prima della sigla (PS).

E' stato inserito l'art. 79.

**Art. 79 - Usi specifici nei tessuti urbanizzati in territorio rurale - IR**

Il PSC perimetra alcuni piccoli insediamenti costituiti da tessuti urbanizzati nel territorio rurale (non classificati dal PSC entro gli ambiti urbani consolidati AC) privi di servizi pubblici e privati. Essi sono relazionati all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo gli assi della viabilità, e quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico; gli obiettivi della pianificazione sono il consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e manutenzione urbanistico-edilizia.

La disciplina urbanistica di tali insediamenti è affidata al RUE mediante la sue completa articolazione.

Usi insediabili

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato : i locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico. L'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad essa collegata direttamente; Farmacie;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;

- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale;
- U37 - Attività agrituristiche limitatamente a quegli ambiti inseriti in territorio rurale;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;

#### CAPO 4. INTERVENTI CONNESSI E NON ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

##### **Art. 86 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

Al punto B sono stati aggiunti gli usi U35 e U36. Al punto D è stato aggiunto l'uso U34. Al punto E sono state eliminate le parole "è annesso" perché ripetute due volte. Sono stati aggiunti i seguenti punti:

G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U10
H	Serre	U36

E' stato inserito il seguente comma:

"Ai sensi dell'art. 66 comma 5 del PSC, è in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1200 mc dell'involucro edilizio e la realizzazione di più di tre unità abitative, precisando che si potrà recuperare una unità edilizia ogni 450 mc di Volume esistente."

Le parole "può essere" sono state sostituite dalla parola "è"; sono state eliminate le parole "e atto unilaterale d'obbligo".

Il riferimento all'art. 32, comma terzo della L.R. 31/2002, è stato sostituito con il riferimento all'art. 34 della L.R. 15/2013.

Il riferimento agli artt. 64 e 67 del PSC sono stati sostituiti rispettivamente con gli artt. 62 e 65.

Il riferimento all'art. 80 del PSC è stato sostituito con l'art. 78.

E' stato aggiunto il seguente comma 12:

Sono ammessi interventi di nuova costruzione di fabbricati di servizio a uso ricovero attrezzi, per lotti non connessi all'attività agricola previo:

stipula di atto d'obbligo da parte del proprietario, che assicuri la demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione (ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'art. 21, comma 2 lettera c della L.R. 20/2000);

demolizione di eventuali manufatti precari e/o non autorizzati presenti nei terreni di proprietà;

verifica della presenza di altri fabbricati o manufatti appartenenti al patrimonio edilizio esistente, utilizzabili per tale scopo;

Sarà necessario soddisfare le seguenti caratteristiche:

- se la superficie del lotto di intervento è minore o uguale a 1 ha di terreno contiguo e continuo:
  - o superficie massima del fabbricato: 10 mq;
- se la superficie del lotto di intervento è maggiore di 1 ha di terreno contiguo e continuo;
  - o superficie massima del fabbricato: 20 mq di manufatto chiuso ai lati + 50 mq di tettoia, aperta sui lati;
- altezza massima del fabbricato: 3 m;
- materiale utilizzabile: legno;
- assenza di fondazione, ma semplice appoggio a terra del manufatto;
- titolo edilizio necessario: richiesta di Permesso di costruire ai sensi della lettera g.5 dell'Allegato alla L.R. 15/2013.

#### **CAPO 5. INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE**

##### **Art. 92 - Norme morfologiche**

La parola "esclusivamente" è stata sostituita con le parole "realizzate in staccionate in legno o", introducendo in questo modo una modalità alternativa per la realizzazione delle recinzioni in zona agricola.

## **PARTE TERZA – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA**

---

### **TITOLO 1 – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

#### **CAPO 1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

##### **Art. 94 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

E' stata aggiunta la parola "normativa" a seguito della parola "specificata". Al punto U16 è stata aggiunta la parola "Palestre." L'uso U11 è stato sostituito con l'uso U11.a e sono state aggiunte le parole "privi di giochi leciti".

Al punto U16 è stata aggiunta la parola "Palestre..".

E' stato inserito l'uso:

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;

L'uso U11 è stato sostituito con l'uso U11.a e sono state aggiunte le parole "privi di giochi leciti".

Il riferimento all'art. 5 del PSC è stato sostituito dall'art. 11.

##### **Art. 95 - Parcheggi: definizioni**

Sono stati sostituiti i riferimenti agli artt. 97-98 con 98-99.

##### **Art. 96 - Parcheggi: requisiti tipologici**

Sono state aggiunte le parole "da un cordolo" a conclusione del comma.

##### **Art. 97 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)**

Sono state eliminate le parole "calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli)".

E' stata sostituita la parola "tabella" con la parola "elenco".

Sono state inserite precise disposizioni per la definizioni delle dotazioni da recuperare in caso di cambio d'uso (CD)

E' stata sostituita la quantità di 1,5 posti auto con 2 posti auto, per gli usi residenziali con la prescrizioni che almeno uno sia coperto e di almeno 20 mq.

E' stato inserito un nuovo comma che prevede la dotazione per la ricarica dei veicoli elettrici: "Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per fabbricati a uso diverso da

quello residenziale e con superficie superiore a 500 mq di SC, deve essere obbligatoriamente prevista un'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura ogni 5 posti auto, siano essi pertinenziali (Pr) o comuni (Pc).”

#### **Art. 98 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

Sono state eliminate le possibilità di riduzione al 50% dei dimensionamenti delle aree per attrezzature collettive da recuperare in determinati ambiti.

#### **Art. 99 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

A seguito della parola “pluripiano”, è stata inserita la specifica: “ma non integrati, in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata”.

A seguito delle parole “Regolamento del verde” è stata inserita la specifica: “e a eventuali progetti specifici”.

E' stato inserito un termine e una procedura funzionale alla cessione delle aree per attrezzature collettive, collegandole alla procedura di rilascio della conformità edilizia.

E' stato inserito il seguente comma:

“Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria e devono essere previste in tutti i comparti assoggettati a PUA, nella misura di uno stallo per la ricarica ogni 20 posti auto per piani che prevedono una dotazione superiore a 50 posti auto pubblici. Eventuali ulteriori dotazioni per i singoli PUA possono essere definite dal POC.”

#### **Art. 100 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

E' stato aggiunto il punto: “- per gli esercizi di vicinato, localizzati all'interno del perimetro dell'area urbana centrale.”

### **CAPO 2. DOTAZIONI ECOLOGICHE**

#### **Art. 101 - Dotazioni ecologiche ed ambientali - Permeabilità dei suoli**

Dopo la parola “ECO” sono state inserite le parole “dal PSC”.

Alla fine del comma sono state inserite le parole: “per le quali l'attuazione del PSC avviene attraverso il POC.”

**Art. 102 - Verde pubblico e privato**

Le parole "Piani di Sviluppo Agricolo Aziendali o Interaziendali" sono state sostituite dalle parole "Piani di riammodernamento dell'attività agricola".

**Art. 105 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano - Zona di protezione**

Il riferimento all'art. 21 del PSC è stato sostituito con il Capo 4.2 delle Norme di PSC.

**Art. 106 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo**

La parola "denuncia" e la parola "dichiarazione" sono state sostituite con la parola "segnalazione certificata".

La parola "denuncia" è stata sostituita dalla parola "segnalazione certificata".

**Art. 107 - Acque reflue**

E' stato inserito un nuovo comma 4 relativo all'obbligo di allacciamento alla fognatura pubblica o in caso di impossibilità dei necessari sistemi di trattamento autorizzati da ARPA.

**Art. 108 - Acque superficiali e sotterranee**

A conclusione del comma sono state aggiunte le parole: "del Comune".

La parola "denuncia" è stata sostituita dalla parola "segnalazione certificata".

E' stato inserito il seguente articolo:

**Art. 109 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi e rigenerazione urbana sostenibile**

Il nuovo articolo introduce nella normativa comunale il principio della Rigenerazione urbana sostenibile, ossia un insieme organico di norme indirizzate agli ambiti consolidati AC, agli ambiti produttivi AP e alle costruzioni ad uso residenziale in zona agricola al fine di ottenere i seguenti obiettivi:

- miglioramento sismico delle costruzioni o in alternativa il completo rispetto delle norme antisismiche (mediante interventi di demolizione e ricostruzione);
- miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente o in alternativa il completo rispetto delle nuove prescrizioni attinenti la parte energetica (mediante interventi di demolizione e ricostruzione).

La nuova articolazione normativa prevede specifici limiti alla sua applicazione, sia per gli ambiti consolidati AC che per gli ambiti produttivi AP.

### **CAPO 3. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

#### **Art. 110 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria – Disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane**

Le parole “non potrà” sono state sostituite con “dovrà possibilmente corrispondere alle indicazioni presenti” e sono state eliminate le parole “che fanno parte integrante del presente articolo”. La parola “prescritte” è stata sostituita dalla parola “indicate”.

#### **Art. 112 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

Il comma 6 è stato così modificato:

Distanze dalle strade interne al perimetro di centro abitato, come definito dal Codice della strada.

A integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC e di NC in ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

m 10,00 per le strade urbane di quartiere - tipo E;

- m 7,50 per le strade locali interzonali primarie - tipo EF1 (come definite dalle Direttive per la redazione ed attuazione dei piani urbani del traffico);

m 5,00 per le altre strade urbane locali.

E' ammesso non rispettare tali distanze minime nel caso di interventi definiti dai PUA.

#### **Art. 113 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

#### **Art. 114 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

L'uso U11 è stato sostituito dall'uso U11.a e sono state aggiunte le parole “privi di giochi leciti. Servizi di lavaggio, grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianale di servizio ai veicoli.”

Sono state aggiunte in conclusione le parole “Eventuali impianti di autolavaggio dovranno essere realizzati con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nei settori di lavaggio e prelavaggio.”

E' stata aggiunta la parola “(o l'ampliamento)” e in conclusione, “previo inserimento nel POC”.

**CAPO 4. RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, RISPARMIO ENERGETICO****Art. 115 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

Tra la parola “quattro” e la parola “giornaliere”, è stata inserita la parola “ore”.

E' stato eliminato l'intero comma 5 in quanto superato da normativa nazionale.

**Art. 118 - Impianti di telefonia mobile**

Sono state eliminate le parole “situati a nord della circonvallazione (Circondariale S. Francesco, Via San Giovanni Evangelista)”.

**Art. 119 - Impianti fotovoltaici**

La parola “DIA” è stata sostituita con la parola “SCIA”.

**Art. 121 - Impianti idrici**

Il comma 1 è stato modificato andando a dare le norme tecniche per l'attuazione dell'obbligo del recupero delle acque piovane.

La normativa di riferimento è da ricercarsi nei requisiti previsti dalla Regione Emilia Romagna per questi interventi.

E' stato inoltre inserito il seguente comma:

Controllo della legionellosi.

La Regione Emilia-Romagna, con Delibera di G.R. n 1115 del 21/07/2008, ha approvato il documento denominato “Linee guida regionali per la sorveglianza e il controllo della Legionellosi”, al fine di fornire una regolamentazione omogenea per la sua prevenzione. Il documento contiene indicazioni tecniche e modalità per l'analisi del rischio, finalizzate alla corretta progettazione e realizzazione delle reti idriche, allo scopo di rendere improbabile la colonizzazione e la moltiplicazione delle legionelle negli impianti di distribuzione dell'acqua calda e nei sistemi di condizionamento. In particolare le linee guida contengono le seguenti specifiche:

- requisiti tecnico-costruttivi per la realizzazione dei nuovi impianti idro-sanitari e di condizionamento;
- indicazioni per la corretta gestione degli impianti a rischio e per il monitoraggio ambientale nelle strutture in indirizzo

Per i nuovi impianti idro-sanitari e di condizionamento in strutture sanitarie, sociosanitarie, turistico-recettive, termali e altre strutture a uso collettivo, si prevede il rispetto delle particolari tecniche

costruttive definite nelle Linee Guida regionali. Gli impianti esistenti devono avere una corretta gestione e manutenzione come definita nelle Linee Guida.

### **Art. 122 - Risparmio energetico**

L'articolo ha mutato il titolo diventando "risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento luminoso"

L'articolo è stato così modificato:

Si applica quanto previsto dalla Delibera di assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m. e i. Relativamente alle previsioni dell'art. 11 del D.Lgs. 115/2008, riguardanti le deroghe alle distanze, le prestazioni indicate in tale articolo riferite al D.Lgs. 192/2005, si intendono sostituite con le prestazioni previste dai provvedimenti regionali suddetti. In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno.

Nei nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari.

Sono state inoltre inserite nuove norme relative all'inquinamento luminoso ai sensi della LR 19/03 e alla Delibera della Giunta Regionale n. 1688 del 18/11/2013.

## **PARTE QUARTA – ATTUAZIONE E PROCEDURE**

---

### **TITOLO 1 – ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **Art. 124 - Informazione, gestione, controllo dei procedimenti urbanistico - edilizi**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 3 della L.R. 15/2013.

Sono state aggiunte al titolo del comma le parole: "e Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)". Il comma è stato sostituito con il rif. agli artt. 4 e 5 della L.R. 15/2013.

#### **Art. 126 - Conferenza di servizi**

Alla conclusione del comma è stato inserito il riferimento al D.P.R. 160/2010.

#### **Art. 127 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

Il comma è stato sostituito con il rif. all'art. 6 della L.R. 15/2013.

Il comma è stato sostituito con il rif. all'art. 6 della L.R. 15/2013, con il mantenimento della specifica sulla C.Q.A.P. al termine del proprio mandato.

Alla sigla C.Q. sono state aggiunte le lettere A.P., in riferimento alla C.Q.A.P.

Alla sigla C.Q. sono state aggiunte le lettere A.P., in riferimento alla C.Q.A.P.

Sono stati inseriti i riferimenti alla L.R. 15/2013 in sostituzione dei riferimenti alla L.R. 31/2002.

### **TITOLO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE**

#### **Art. 132 - Interventi soggetti a PUA**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 8 della L.R. 15/2013.

#### **Art. 133 - Documenti costitutivi dei PUA**

Inserire il riferimento alla D.A.L. 279/2010.

**Art. 134 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

Ai requisiti di riferimento dei soggetti coinvolti nel PUA, è aggiunto un indirizzo di posta elettronica certificata.

**Art. 136 - Approvazione e validità dei PUA**

Alla parola "cessione" è stata aggiunta la parola "completa".

**Art. 137 - Varianti ai PUA**

E' stato aggiunto il comma 2 con le seguenti indicazioni:

"Le varianti non sostanziali (e comunque nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali PSC – RUE – POC) che:

non incidano sulla quantità edificatoria prevista;

non modifichino sostanzialmente l'assetto generale del Piano approvato;

non modifichino la quantità di dotazioni territoriali prevista;

non prevedano l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale;

non prevedano modifiche sostanziali ai parametri edilizi (altezze max, distanze, densità fondiaria, ecc.) e alla distribuzione delle masse;

non prevedano in generale variazioni comportanti la modifica di diritti reali degli aventi causa diretta o indiretta;

non prevedano varianti sostanziali alla convenzione volte a modificare le scelte strategiche del Piano approvato;

potranno essere approvate, dopo le verifiche d'ufficio previste all'art. 134 con semplice delibera di Giunta comunale, senza la pubblicazione di cui al precedente articolo."

**Art. 138 - Intervento Unitario Convenzionato (IUC)**

Dopo la parola "unitario" è stata aggiunta la parola "convenzionato".

**Art. 139 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA)**

Alla parola "DIA" è stata sostituita la parola "SCIA".

**Art. 140 - Opere pubbliche di competenza comunale**

Alle parole "Permesso di costruire" sono state aggiunte le parole "o di presentazione di Segnalazione Certificata di inizio attività".

**TITOLO 3 – ATTIVITA' EDILIZIA****CAPO 1. PROCEDURE E ADEMPIMENTI****Art. 142 - Valutazione preventiva**

Il comma è stato integrato con il riferimento all'art. 21 della L.R. 15/2013. La parola "denuncia" è stata sostituita dalle parole "segnalazione certificata".

I commi 3, 4, 5, 6 e 7 sono stati eliminati.

**Art. 143 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

Il comma è stato integrato con il riferimento all'art. 8 della L.R. 15/2013.

**Art. 144 - Attività edilizia libera**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 7 della L.R. 15/2013.

**CAPO 2. CONSEGUIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI****Art. 145 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 9 della L.R. 15/2013.

**Art. 146 - Soggetti aventi titolo**

La parola "Denuncia" è stata sostituita con le parole "Segnalazione certificata".

**CAPO 3. PERMESSO DI COSTRUIRE****Art. 147 - Interventi soggetti al Permesso di Costruire**

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 17-18-19 della L.R. 15/2013.

**Art. 149 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 18 della L.R. 15/2013.

**DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE, SU EDIFICI FUNZIONALMENTE COLLEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Al punto f) le parole "Sportello Unico" sono state sostituite con la parole "SUE" e la parola "DIA" è stata sostituita con la parola "SCIA".

**ISTRUTTORIA**

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 17-18-19 della L.R. 15/2013.

**RILASCIO O DINIEGO**

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 17-18-19 della L.R. 15/2013.

**SILENZIO ASSENSO**

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 17-18-19 della L.R. 15/2013.

**CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 17-18-19 della L.R. 15/2013.

**DECADENZA**

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 17-18-19 della L.R. 15/2013.

**CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 29-30-31-32 della L.R. 15/2013.

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 20 della L.R. 15/2013.

#### PUBBLICITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 27 della L.R. 15/2013.

**CAPO 4. Il titolo è stato sostituito con le parole "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'"**

**Art. 150 - LE parole DIA (Denuncia) sono state sostituite con la parole SCIA (Segnalazione Certificata)**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 13 della L.R. 15/2013.

**Art. 151 - La parola "denuncia" è stata sostituita con le parole "segnalazione certificata"**

#### RICHIESTA E DOCUMENTI

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 14-15-16 della L.R. 15/2013.

#### ISTRUTTORIA

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 14-15-16 della L.R. 15/2013.

#### EFFICACIA DEL TITOLO ABILITATIVO

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 14-15-16 della L.R. 15/2013.

#### DURATA DEI TERMINI, PROROGA E DECADENZA

Il comma è stato sostituito con il riferimento agli artt. 14-15-16 della L.R. 15/2013.

La parola "DENUNCIA" è stata sostituita con le parole "SEGNALAZIONE CERTIFICATA"

**CAPO 5. ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA**

**Art. 152 - Comunicazione di inizio lavori**

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

**Art. 153 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

La parola "denuncia" è stata sostituita dalle parole "segnalazione certificata".

**Art. 156 - Variazioni essenziali**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 23 della L.R. 15/2013.

**Art. 159 - Pubblicità e accesso**

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

**Art. 160 - Volturazione**

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

**Art. 161 - La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA"**

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

La parola "denuncia" è stata sostituita dalle parole "segnalazione certificata".

La parola "titolari" è stata sostituita dalle parole "soggetti coinvolti" e la parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

**Art. 163 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato**

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

**Art. 165 - Abusi edilizi di minore entità**

L'articolo è eliminato completamente e non trova alcuna sostituzione se non con le procedure ordinarie previste dalla L.R. 15/13 e della L.R. 23/04.

<b>CAPO 6. CONCLUSIONE DELLE OPERE VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ</b>
---

**Art. 166 - Comunicazione di fine lavori**

Eliminato con la L.R. 15/2013. Deve essere inserita nel modulo della richiesta di conformità edilizia e agibilità.

**Art. 167 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

Eliminato con la L.R. 15/2013. Deve essere inserita nel modulo della richiesta di conformità edilizia e agibilità.

**Art. 168 - Domanda di Certificato di conformità edilizia**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 23 della L.R. 15/2013.

**Art. 173 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità**

Sono state eliminate le parole: "nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda tecnica descrittiva tiene luogo del Certificato di conformità e agibilità".

**Art. 174 - Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità**

Il comma è stato sostituito con il riferimento all'art. 25 della L.R. 15/2013.

**Art. 176 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

Sono state eliminate le parole: "o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva".

<b>CAPO 7. DISPOSIZIONI SPECIFICHE</b>
--

**Art. 180 - La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA"**

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

**Art. 181 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)**

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

**Art. 182 - Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna**

Il riferimento alla Legge 46/90 è stato sostituito con il riferimento alla Legge 37/2008.

**Art. 183 - Autorizzazione paesaggistica**

Sono stati sostituiti tutti i commi precedenti con quanto previsto dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

**TITOLO 4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

E' stato inserito il riferimento all'art. 29 della L.R. 15/2013.

**Art. 186 - Contributo di costruzione - Definizione e composizione**

Sono stati inseriti e sostituiti i riferimenti aggiornati alle normative vigenti.

E' stato inserito il riferimento all'art. 29 della L.R. 15/2013. La parola "denuncia" è stata sostituita con le parole "segnalazione certificata".

**Art. 187 - Oneri di urbanizzazione - Definizione e composizione**

E' stato inserito il riferimento all'art. 30 della L.R. 15/2013 e altri aggiornamenti.

**Art. 188 - Costo di Costruzione - Definizione e composizione**

E' stato inserito il riferimento all'art. 31 della L.R. 15/2013.

La parola "periodicamente" è stata sostituita con la parola "annualmente".

**Art. 189 - Disposizioni di Carattere generale afferenti il Contributo di Costruzione Totale (U1 - U2 - Cc - D+S - eventuali monetizzazioni)**

Al punto c) è stato sostituito il riferimento alla L.R. 31/2002 con l'aggiornamento della L.R. 15/2013. Al punto h) la parola "DIA" è stata sostituita con la parola "SCIA". Al punto j) è stato sostituito il

referimento alla L.R. 31/2002 con l'aggiornamento della L.R. 15/2013 e la parola "denuncia" è stata sostituita con le parole "segnalazione certificata".

La parola "DIA" è stata sostituita con la parola "SCIA".

#### **Art. 190 - Oneri di Urbanizzazione - Applicazione**

##### VARIAZIONE DELL'ONERE

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

Sono state introdotte nuove modalità di riduzione del contributo di costruzione in relazione agli oneri di urbanizzazione secondaria legandoli a obiettivi prestazionali di efficientemente energetico, da abbinare eventualmente ad interventi di miglioramento sismico.

Sono state introdotte delle scontistiche riservate ad interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente nell'area urbana centrale.

#### **Art. 191 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

La parola "DIA" è stata sostituita dalla parola "SCIA".

#### **Art. 194 - Costo di costruzione - Applicazione**

La variante modifica le modalità di determinazione del costo di costruzione intendendo superare il modello legato al computo metrico per favorire quello con tabelle parametriche definite dalla Regione Emilia Romagna.

Il riferimento alla L.R. 31/2002 deve essere sostituito con il riferimento alla L.R. 15/2013.

#### **Art. 196 - Modelli di riferimento e fac-simili**

E' stato aggiunto il riferimento alla modulistica predisposta dalla Regione Emilia Romagna, oltre a quella del Comune.