

**RUE 2014**

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

P.5

■ RUE

## ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDIMENTI

Adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 21.07.2014  
Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015

### **Varianti al RUE**

- n. 1 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 30.05.2017
- n. 2 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30.11.2016
- n. 3 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 29.07.2019
- n. 4 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27.03.2019
- n. 5 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27.03.2019
- n. 6 Approvata con atto di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2145 del 22.11.2019
- n. 7 Approvata con atto di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2144 del 22.11.2019
- n. 8 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 12 del 29.05.2020
- n. 9 Approvata con atto di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 631 del 08.06.2020
- n. 10 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 32 del 31.07.2020
- **agg.** Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 26 del 29.07.2021
- n. 11 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 27 del 29.07.2021
- n. 12 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 22.12.2021
- **agg.** Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

SINDACO DI FAENZA  
Massimo Isola

ASSESSORE ALLE POLITICHE TERRITORIALI  
Luca della Godenza

SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE  
Luca della Godenza

SINDACO DI BRISIGHELLA  
Massimiliano Pederzoli

PROGETTO  
Lucio Angelini

SINDACO DI RIOLO TERME  
Federica Malavolti

SINDACO DI CASOLA VALSENI  
Giorgio Sagrini



SINDACO DI SOLAROLO  
Stefano Briccolani



Alla redazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza hanno partecipato

**Progetto generale**

Ennio Nonni

**Gruppo di progettazione**

Daniele Babalini  
Federica Drei  
Lucia Marchetti  
Devis Sbarzaglia

**Sistema Informativo Territoriale**

Antonello Impellizzeri

**Elaborazioni**

Cinzia Neri  
Daniele Bernabei

**Aspetti normativi**

Lucio Angelini  
Roberta Darchini

**Procedimento**

Mauro Benericetti  
Tiziana Piancastelli

**Aspetti giuridici**

Deanna Bellini

**Aspetti turistici e statistici**

Claudio Facchini  
Simonetta Torroni

**Aspetti commerciali comunali**

Maurizio Marani

**Aspetti agronomici e forestali**

Luca Catani  
Alvaro Pederzoli

**Aspetti geologici**

Alessandro Poggiali

**Sistema insediativo storico**

Silvia Laghi  
Andrea Gamberini  
Stefano Saviotti

**Archeologia territoriale**

*Soprintendenza Archeologica Regione Emilia-Romagna*  
Chiara Guarnieri  
Claudia Tempesta

**Aziende a rischio di incidente rilevante**

Daniele Bernabei  
Massimo Donati

**Valutazione ambientale**

*Università di Bologna - Dipartimento di Architettura*  
Simona Tondelli (responsabile scientifico)  
Elisa Conticelli  
Stefania Proli  
Stefano Fatone

**Condizione Limite per l'Emergenza**

Analisi sperimentali condotte in collaborazione con  
Dipartimento Protezione Civile e Regione Emilia-Romagna

**Vulnerabilità sismica dell'insediamento urbano e scenari di danno**

Analisi sperimentali condotte in collaborazione con  
Dipartimento Protezione Civile e Regione Emilia-Romagna

**Vulnerabilità sismica del centro storico**

*Università degli Studi di Catania*  
Caterina Carocci (responsabile scientifico)  
Cesare Tocci  
Zaira Barone - Pietro Copani

**Aspetti energetici**

Massimo Alberti  
Mattia Baldacci - Michele Balducci  
Stefano Collina - Claudio Obrizzi  
Pietro Collina - Andrea Montuschi - Christian Fabbi

**Promozione artistica**

*Museo Internazionale delle Ceramiche di Faenza*  
Claudia Casali

**Processo di partecipazione istituzionale**

Massimo Bastiani - Virna Venerucci

**Processo di partecipazione sociale**

Ilaria Nervo

Elaborati del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza

**Hanno carattere prescrittivo nell'ordine:**

Tav. P.1	Schede progetto
Tav. P.2	Norme di Attuazione
Tav. P.3	Progetto - scala 1:5.000 (40 Tavv.)
Tav. P.4	Progetto centro storico - scala 1:2.000 (12 Tavv.)
Tav. P.5	Attività edilizia e procedimenti
Tav. P.6	RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)

**Sono elaborati conoscitivi per l'applicazione del RUE:**

Tav. C.1	Relazione illustrativa
Tav. C.2	Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (56 Tavv.) e Scheda dei vincoli
Tav. C.3	VALSAT (Comprensiva di "Sintesi non tecnica" e "Valutazione di incidenza")
Allegato A.1	Il piano regolatore della sismicità
Allegato A.2	Il piano regolatore dell'energia
Allegato A.3	Emergenze architettoniche fragili con valore storico
Allegato A.4	Partecipazione istituzionale e sociale

# Indice

Nota introduttiva

Tavola di corrispondenza tra l'indice generale del regolamento edilizio-tipo di cui all'intesa siglata in Conferenza unificata il 20.10.2016 e l'indice degli elaborati normativi (Tav. P.2 e Tav. P.5) del RUE del Comune di Faenza.

## Parte I - Disciplina generale

### TITOLO I - Titoli abilitativi e procedure

art. 1	Titoli abilitativi edilizi .....	1
art. 2	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) .....	1
art. 3	Segnalazione Certificata di Inizio Attività con inizio dei lavori differito (SCIA Differita) .....	1
art. 4	Permesso di Costruire (PdC) .....	1
art. 5	Procedura del Permesso di Costruire .....	2
art. 6	Permesso di Costruire in deroga .....	2
art. 7	Valutazione preventiva .....	3
art. 8	Interventi non soggetti a titolo abilitativo edilizio .....	3
art. 9	Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi .....	3
art. 10	Progetti Unitari .....	3
art. 11	Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata .....	4
art. 12	Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica .....	5
art. 13	Procedura di approvazione dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di iniziativa privata .....	5

### TITOLO II - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

art. 14	Definizione e compiti .....	6
art. 15	Composizione e nomina .....	6
art. 16	Funzionamento .....	6
art. 17	Documento guida .....	7

### TITOLO III - Disciplina del contributo di costruzione

art. 18	Condizioni generali .....	8
art. 19	Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione .....	8
art. 20	Quota di contributo commisurato al costo di costruzione .....	11
art. 21	Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano .....	13
art. 22	Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata .....	14

## Parte II - Sostenibilità degli insediamenti

### TITOLO I - Accessibilità

art. 23	Finalità .....	15
art. 24	Adeguamento dei locali aperti al pubblico .....	15
art. 25	Precisazioni sull'installazione dell'ascensore .....	15

### TITOLO II - Energia

art. 26	Richiami normativi .....	16
art. 27	Requisiti in materia di ottimizzazione energetica .....	17
art. 28	Consumi energetici massimi negli edifici (rif. art. 26.3 lettera d. delle NdA) .....	17
art. 29	Precisazioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER) .....	18
art. 30	Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici .....	18
art. 31	Bonus volumetrico .....	18
art. 32	Coibentazione negli edifici esistenti (rif. art. 2.2 delle NdA) .....	18
art. 33	Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti ad energia solare .....	19
art. 34	Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica .....	20

### TITOLO III - Bioedilizia e qualità ambientale

art. 35	Aspetti generali .....	21
---------	------------------------	----

art. 36	Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici .....	21
art. 37	Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista .....	24
<b>TITOLO IV - Risorsa acqua</b>		
art. 38	Generalità .....	26
art. 39	Trattenimento acqua: laminazione (rif. art. 26.2 lettera a. delle NdA) .....	26
art. 40	Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA) .....	26
art. 41	Riutilizzo dell'acqua piovana per usi non pregiati (rif. art. 26.3 lettera c. delle NdA) .....	27
art. 42	Dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli edifici residenziali ed uffici .....	28
art. 43	Divieto di tombinare i fossi .....	28
<b>TITOLO V - Alberi e verde (rif. art. 26.3 lettera b. delle NdA)</b>		
art. 44	Aspetti generali .....	28
art. 45	Interventi sugli alberi .....	28
<b>TITOLO VI - Sicurezza del territorio</b>		
art. 46	Elementi conoscitivi minimi in materia sismica in centro storico (rif. art. 5.6 delle NdA) .....	30
art. 47	Adempimenti in aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda (rif. art. 24.5 delle NdA) .....	30
art. 48	Adempimenti in materia di funzionalità del sistema di depurazione delle acque reflue (rif. art. 24.6 delle NdA) .....	30
art. 49	Adempimenti in materia di rischio da allagamento in ambienti interrati (rif. art. 24.7 delle NdA) .....	30
art. 50	Elementi conoscitivi minimi in materia di sicurezza idrogeologica in territorio rurale (rif. art. 27 delle NdA) .....	30
<b>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</b>		
art. 51	Aspetti generali .....	31
art. 52	Bioefficienza energetica .....	31
art. 53	Sicurezza sismica .....	31
art. 54	Recupero dell'acqua piovana .....	31
art. 55	Installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli .....	31
art. 56	Mutamenti di destinazione d'uso in centro urbano .....	32
art. 57	Tetti giardino .....	32
art. 58	Volumi vetrati sui lastrici solari .....	32
art. 59	Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio .....	32
art. 60	Sconto sui diritti di segreteria per qualificati interventi di ceramica contemporanea .....	33
 <b>Parte III - Disciplina particolare</b>		
<b>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</b>		
art. 61	Impianti di climatizzazione .....	34
art. 62	Antenne paraboliche .....	34
art. 63	Tende parasole .....	35
art. 64	Targhe professionali e piastrelle della numerazione civica .....	35
art. 65	Pulsantiere e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore .....	35
art. 66	Insegne di esercizio (collocate sui fabbricati) .....	35
art. 67	Totem pubblicitari (rif. art. 32.4 delle NdA) .....	36
art. 68	Impianti ripetitori per telefonia cellulare .....	37
art. 69	Pergolati .....	38
art. 70	Annessi da giardino .....	39
art. 71	Decoro generale .....	39
<b>TITOLO II - Caratteristiche dei locali per funzioni residenziali</b>		
art. 72	Classificazione dei locali .....	40
art. 73	Caratteristiche dei locali di abitazione .....	40
art. 74	Requisiti di sicurezza contro le cadute e di resistenza ad urti e sfondamento .....	41
<b>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari</b>		
art. 75/1	Calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 26.2 lettera d. delle NdA) .....	41
art. 75/2	Circoli e commercio (rif. artt. 3.1, 3.2 e 5.2 delle NdA) .....	41

art. 75/3 Agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso (rif. art. 3.2 delle NdA) .....	42
art. 75/4 Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato (rif. art. 7.3 delle NdA) .....	42
art. 75/5 Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti (rif. art. 7.3 delle NdA) .....	43
art. 75/6 Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale (rif. art. 12.2 delle NdA) e "case sull'albero" per gli agriturismi (rif. art. 13.3 delle NdA) .....	43
art. 75/7 Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola (rif. art. 12.5 delle NdA) .....	43
art. 75/8 Uscita dalle autorimesse a rampe .....	43
art. 75/9 Elementi aggettanti .....	43
art. 75/10 Elementi segnaletici o tecnologici di interesse pubblico .....	43
art. 75/11 Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi (rif. art. 26.3.b delle NdA) .....	44
art. 75/12 Condizioni minime di compatibilità per attività su aree scoperte (rif. art. 3.1 delle NdA).....	44
art. 75/13 Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale (rif. art. 23.2 delle NdA) .....	44

## Parte IV - Disposizioni finali

art. 76 Disposizioni Tecnico-Amministrative .....	45
art. 77 Sanzioni .....	45
art. 78 Criteri per la determinazione delle sanzioni da applicare agli accertamenti di conformità .....	46

## Appendice

- A 1. Tabelle parametriche del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione
- A 2. Realizzazione di opere di urbanizzazione: incidenza degli oneri U1 e U2
- A 3. Allegato B (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'edilizia residenziale - nuovi edifici)
- A 4. Allegato C (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti)
- A 5. Allegato D (determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione)
- A 6. Coefficienti da applicare al costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali
- A 7. Quote percentuali da applicare al costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali
- A 8. Allegato E (convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata)
- A 9. Calcolo del danno per l'abbattimento degli alberi
- A 10. Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde
- A 11. Tavola degli edifici del centro storico ove è possibile installare pannelli solari o fotovoltaici

## Sigle e abbreviazioni

CIL	Comunicazione di Inizio dei Lavori
CLE	Condizione Limite per l'Emergenza
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
DAL	Delibera dell'Assemblea Legislativa della regione Emilia-Romagna
DCR	Deliberazione di Consiglio Regionale
DGR	Deliberazione di Giunta Regionale
DI	Decreto Interministeriale
DL	Decreto Legge
D.L.	Direttore dei Lavori
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
DTA	Disposizione Tecnico-Amministrativa
FER	Fonti Energetiche Rinnovabili
GR	Giunta Regionale
H max	Altezza massima dell'edificio
L	Legge
LR	Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia"
LR n./anno	Legge Regionale n./anno
MAP	Museo all'aperto della città di Faenza
NdA	Norme di Attuazione
PdC	Permesso di Costruire
POC	Piano Operativo Comunale
PRG	Piano Regolatore Generale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SF	Superficie fondiaria
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
s.m.i.	successive modifiche ed integrazioni
SCO	Superficie coperta
Su	Superficie utile
SUE	Sportello Unico dell'Edilizia
Sul	Superficie utile lorda
TU	Testo Unico
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
VT	Volume totale (rif. art. 32.8 della Tav. P.2 "Norme di Attuazione")

### Nota Introduttiva

*La presente Tav. P.5 articola gli aspetti operativi dell'attività edilizia esplicitando i contenuti del RUE che si riflettono nella gestione delle pratiche per la realizzazione delle opere edilizie e per l'utilizzo degli edifici e degli spazi aperti.*

*Le prescrizioni della presente Tav. P.5 riprendono gli elementi essenziali della legislazione sovraordinata, nel rispetto del principio di non duplicazione della norma sovraordinata. Resta inteso che qualunque intervento edilizio -per ogni aspetto non trattato in questa sede- deve osservare le leggi e i regolamenti in materia urbanistica ed edilizia e le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati, nonché le discipline di settore aventi incidenza sull'attività edilizia (quali per esempio i requisiti antisismici, di sicurezza, di eliminazione delle barriere architettoniche, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica).*

*Quando richiamate, le norme di legge si intendono comprese di ogni eventuale modifica o integrazione successivamente apportata. Inoltre, il sopravvenire di prevalenti disposizioni sovraordinate comporta l'automatica disapplicazione della corrispondente (e confliggente) norma della presente Tav. P.5.*



**Tavola di corrispondenza tra l'indice generale del regolamento edilizio-tipo di cui all'intesa siglata in Conferenza unificata il 20.10.2016 e l'indice degli elaborati normativi (Tav. P.2 e Tav. P.5) del RUE del Comune di Faenza.**

N.B: Nella sottostante tabella ad ogni articolo di Regolamento edilizio tipo sono associati gli articoli della Tav. P.2 e della Tav. P.5 nell'ambito dei quali sono trattati gli argomenti in oggetto.

Regolamento edilizio-tipo	Tav. P.2 Norme di attuazione	Tav. P.5 Attività edilizia e procedimenti
<p><b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b></p>	<p>art. 2 Definizione e specificazione di parametri;                      art. 32 Norme finali e transitorie;                      art. 3 Usi del territorio;                      art. 4 Tipi di intervento;                      art. 5 Centro storico;                      art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico;                      art. 12 Disposizioni comuni;                      art. 14 Aree di valore naturale e ambientale;                      art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;                      art. 16 Ambiti agricoli periurbani;                      art. 22 Natura e paesaggio;                      art. 23 Storia e archeologia;                      art. 24 Sicurezza del territorio;                      art. 25 Impianti e infrastrutture;</p>	<p><u>Parte I - Disciplina generale</u>  <u>TITOLO I - Titoli abilitativi e procedure:</u>                      art. 1 Titoli abilitativi edilizi;                      art. 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);                      art. 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività con inizio dei lavori differito (SCIA Differita);                      art. 4 Permesso di Costruire (PdC);                      art. 5 Procedura del Permesso di Costruire;                      art. 6 Permesso di Costruire in deroga;                      art. 8 Interventi non soggetti a titolo abilitativo edilizio;                      art. 9 Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi;                      art. 10 Progetti Unitari;                      art. 11 Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata;                      art. 12 Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica;                      art. 13 Procedura di approvazione dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di iniziativa privata;</p> <p><u>Parte II - sostenibilità degli insediamenti</u>  <u>TITOLO I - Accessibilità</u>                      art. 23 Finalità;                      art. 24 Adeguamento dei locali aperti al pubblico;                      art. 25 Precisazioni sull'installazione dell'ascensore;</p> <p><u>Parte III - Disciplina particolare</u>  <u>TITOLO II - Caratteristiche dei locali per funzioni residenziali</u>                      art. 72 Classificazione dei locali;                      art. 73 Caratteristiche dei locali di abitazione;                      art. 74 Requisiti di sicurezza contro le cadute e di resistenza ad urti e sfondamento;</p>
<p><b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b></p>		
<p><b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b></p>		
<p><b>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</b></p>		
<p>1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;</p>	<p>---</p>	<p><u>Parte I - Disciplina generale</u>  <u>TITOLO II - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio</u>                      art. 14 Definizione e compiti;                      art. 15 Composizione e nomina;                      art. 16 Funzionamento;                      art. 17 Documento guida;</p>
<p>2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p><b>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi</b></p>		
<p>1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>2. certificato di destinazione urbanistica;</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;	---	---
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;	---	---
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;	---	<i>Parte I - Disciplina generale</i> <i>TITOLO III - Disciplina del Contributo di costruzione</i> art. 18 Condizioni generali; art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione; art. 20 Quota di contributo commisurato al costo di costruzione; art. 21 Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano; art. 22 Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata;
6. Pareri preventivi;	---	<i>Parte I - Disciplina generale</i> <i>TITOLO I - Titoli abilitativi e procedure:</i> art. 7 Valutazione preventiva;
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;	---	<i>Parte III - Disciplina particolare</i> <i>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</i> art. 71 Decoro generale;
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;	---	---
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;	---	---
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.	---	---
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>		
<b>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>		
1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;	---	<i>Parte I - Disciplina generale</i> <i>TITOLO I - Titoli abilitativi e procedure:</i> art. 5 Procedura del Permesso di Costruire;
2. comunicazioni di fine lavori;	---	---
3. occupazione di suolo pubblico;	---	---
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.	---	---
<b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</b>		
1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;	---	---
2. punti fissi di linea e di livello;	---	---
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;	---	---
4. cartelli di cantiere;	---	---
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;	---	---
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;	---	---
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;	---	---
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;	<i>TITOLO VI - Condizioni per le attività di trasformazione</i> art. 23 Storia e archeologia;	---
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.	---	---
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.</b>		
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio</b>		
1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	<i>TITOLO IV - Disciplina del territorio rurale:</i> art. 12 Disposizioni comuni;	<i>Parte II- Sostenibilità degli insediamenti</i> <i>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle Nda)</i>

		<p>art. 59 Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio;</p> <p><u>Parte III - Disciplina particolare</u>  <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</u>  art. 75/4 Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato (rif. art. 7.3 delle NdA);  art. 75/5 Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti (rif. art. 7.3 delle NdA);  art. 75/6 Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale (rif. art. 12.2 delle NdA) e "case sull'albero" per gli agriturismi (rif. art. 13.3 delle NdA);  art. 75/7 Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola (rif. art. 12.5 delle NdA);  art. 75/13 Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale (rif. art. 23.2 delle NdA);</p>
<p>2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;</p>	<p><u>TITOLO VII - Obiettivi di qualità</u>  art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;  art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale;</p>	<p><u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u>  <u>TITOLO II - Energia</u>  art. 26 Richiami normativi;  art. 27 Requisiti in materia di ottimizzazione energetica;  art. 28 Consumi energetici massimi negli edifici (rif. art. 26.3 lettera d. delle NdA);  art. 29 Precisazioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER);  art. 30 Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici;  art. 31 Bonus volumetrico;  art. 32 Coibentazione negli edifici esistenti (rif. art. 2.2 delle NdA);  art. 33 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti ad energia solare;  art. 34 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica;</p> <p><u>TITOLO III - Bioedilizia e qualità ambientale</u>  art. 35 Aspetti generali;  art. 36 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici;  art. 37 Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista;</p> <p><u>TITOLO IV - Risorsa acqua</u>  art. 38 Generalità;  art. 39 Trattenimento acqua: laminazione (rif. art. 26.2 lettera a. delle NdA);  art. 40 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA);  art. 41 Riutilizzo dell'acqua piovana per usi non pregiati (rif. art. 26.3 lettera c. delle NdA);  art. 42 Dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli edifici residenziali ed uffici;  art. 43 Divieto di tombinare i fossi;</p> <p><u>TITOLO VI - Sicurezza del territorio</u>  art. 46 Elementi conoscitivi minimi in materia sismica in centro storico (rif. art. 5.6 delle NdA);  art. 47 Adempimenti in aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda (rif. art. 24.5 delle NdA);  art. 48 Adempimenti in materia di funzionalità del sistema di depurazione delle acque reflue (rif. art. 24.6 delle NdA);  art. 49 Adempimenti in materia di rischio da allagamento in ambienti interrati (rif. art. 24.7 delle NdA);</p>

		art. 50 Elementi conoscitivi minimi in materia di sicurezza idrogeologica in territorio rurale (rif. art. 27 delle NdA);
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;	<p><u>Titolo III - Disciplina del centro urbano</u>  art. 5 Centro storico;  art. 7 Ambito residenziale misto consolidato;  art. 8 Ambito produttivo specializzato;  art. 9 Ambito produttivo misto;  art. 10 Ambito misto di riqualificazione.</p> <p><u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u>  art. 12. Disposizioni comuni;</p>	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u>  <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</u>  art. 75/4 Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato (rif. art. 7.3 delle NdA);  art. 75/6 Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale (rif. art. 12.2 delle NdA) e "case sull'albero" per gli agriturismi (rif. art. 13.3 della NdA);</p>
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;	<p><u>Titolo VIII - Incentivi e compensazioni</u>  art. 28 Disciplina generale;  art. 29 Incentivi;  art. 30 Compensazioni;</p>	<p><u>TITOLO III - Disciplina del contributo di costruzione</u>  art. 21 Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano;</p> <p><u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u>  <u>TITOLO II - Energia</u>  art. 31 Bonus volumetrico;</p> <p><u>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</u>  art. 51 Aspetti generali;  art. 52 Bioefficienza energetica;  art. 53 Sicurezza sismica;  art. 54 Recupero dell'acqua piovana;  art. 55 Installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli;  art. 56 Mutamenti di destinazione d'uso in centro urbano;  art. 57 Tetti giardino;  art. 58 Volumi vetrai sui lastrici solari;  art. 59 Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio;  art. 60 Sconto sui diritti di segreteria per qualificati interventi di ceramica contemporanea;</p> <p><u>Parte III - Disciplina particolare</u>  <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</u>  art. 75/3 Agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso (rif. art. 3.2 delle NdA);</p>
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;	---	---
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u>  <u>TITOLO II - Caratteristiche dei locali per funzioni residenziali.</u>  art. 72 Classificazione dei locali;  art. 73 Caratteristiche dei locali di abitazione;  art. 74 Requisiti di sicurezza contro le cadute e di resistenza ad urti e sfondamento;</p>
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");	---	---
8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	---	---
<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b>		
1. strade;	<p><u>Titolo V - Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali</u>  art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;</p>	---
2. portici;	---	---
3. piste ciclabili;	<p><u>Titolo V - Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali</u>  art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;</p>	---

4. aree per parcheggio;	<p><u>Titolo V - Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali</u> art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; art. 19 Attrezzature e spazi collettivi;</p> <p><u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;</p>	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</u> art. 75/1 Calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 26.2 lettera d. delle NdA);</p>
5. piazze e aree pedonalizzate;	---	---
6. passaggi pedonali e marciapiedi;	<p><u>Titolo V - Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali</u> art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;</p>	---
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;	---	---
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;	---	---
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;	<p><u>Titolo III - Disciplina del centro urbano</u> art. 7 Ambito residenziale misto consolidato;</p>	---
10. recinzioni;	<p><u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale;</p>	---
11. numerazione civica.	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 64 Targhe professionali e piastrelle della numerazione civica;</p>
<b>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b>		
1. aree verdi;	<p><u>Titolo VII - Obiettivi di qualità</u> art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;</p>	---
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;	<p><u>Titolo III - Disciplina del centro urbano</u> art. 11 Aree urbane a disciplina specifica;</p> <p><u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 17 Aree rurali a disciplina specifica;</p>	---
3. orti urbani;	<p><u>Titolo VIII - Incentivi e compensazioni</u> art. 30 Compensazioni;</p>	---
4. parchi e percorsi in territorio rurale;	<p><u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 14 Aree di valore naturale e ambientale;</p> <p><u>Titolo VI - Condizioni per le attività di trasformazione</u> art. 22 Natura e paesaggio;</p>	---
5. sentieri;	---	---
6. tutela del suolo e del sottosuolo;	<p><u>Titolo VI - Condizioni per le attività di trasformazione</u> art. 23 Storia e archeologia; art. 24 Sicurezza del territorio;</p>	<p><u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO IV - Risorsa acqua</u> art. 43 Divieto di tombinare i fossi; <u>TITOLO VI - Sicurezza del territorio</u> art. 47 Adempimenti in aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda (rif. art. 24.5 delle NdA);</p> <p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</u> art. 75/12 Condizioni minime di compatibilità per attività su aree scoperte;</p>
<b>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche</b>		
1. approvvigionamento idrico;	<p><u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u></p>	

	art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO IV - Risorsa acqua</u> art. 41 Riutilizzo dell'acqua piovana per usi non pregiati (rif. art. 26.3 lettera c. delle NdA);  <u>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</u> art. 54 Recupero dell'acqua piovana;
2. depurazione e smaltimento delle acque;	<u>Titolo VI - Condizioni per le attività di trasformazione</u> art. 24 Sicurezza del territorio;	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO VI - Sicurezza del territorio</u> art. 48 Adempimenti in materia di funzionalità del sistema di depurazione delle acque reflue (rif. art. 24.6 delle NdA);
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;	---	---
4. distribuzione dell'energia elettrica;	---	---
5. distribuzione del gas;	---	---
6. ricarica dei veicoli elettrici;	---	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO II - Energia</u> art. 34 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica; <u>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</u> art. 55 Installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli;
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;	---	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO II - Energia</u> art. 26 Richiami normativi; art. 27 Requisiti in materia di ottimizzazione energetica; art. 28 Consumi energetici massimi negli edifici (rif. art. 26.3 lettera d. delle NdA); art. 29 Precisazioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER); art. 30 Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici;
8. telecomunicazioni.	---	<u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 68 Impianti ripetitori per telefonia cellulare;
<b>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</b>		
1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;	---	<u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 61 Impianti di climatizzazione; art. 62 Antenne paraboliche; art. 63 Tende parasole; art. 64 Targhe professionali e piastrelle della numerazione civica; art. 65 Pulsantieri e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore; art. 66 Insegne di esercizio (collocate sui fabbricati); art. 67 Totem pubblicitari (rif. art. 32.4 delle NdA); art. 69 Pergolati; art. 70 Annessi da giardino; art. 71 Decoro generale;  <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari</u> art. 75/10 Elementi segnaletici o tecnologici di interesse pubblico;
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico;	---

	<p>art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico;</p> <p><u>Titolo VIII - Incentivi e compensazioni</u> art. 30 Compensazioni;</p> <p><u>Titolo IX - Attuazione e procedure</u> art. 31 Modalità di attuazione;</p>	
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari</u> art. 75/5 Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti (rif. art. 7.3 delle NdA); art. 75/9 Elementi aggettanti;</p>
4. allineamenti;	<p><u>Titolo I - Disposizioni generali</u> art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri;</p>	---
5. piano del colore;	---	---
6. coperture degli edifici;	---	<p><u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</u> art. 57 Tetti giardino;</p>
7. illuminazione pubblica;	---	---
8. griglie ed intercapedini;	---	---
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 61 Impianti di climatizzazione; art. 62 Antenne paraboliche;</p>
10. serramenti esterni degli edifici;	<p><u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico;</p> <p><u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 12 Disposizioni comuni;</p>	---
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 63 Tende parasole; art. 64 Targhe professionali e piastrelle della numerazione civica; art. 66 Insegne di esercizio (collocate sui fabbricati); art. 67 Totem pubblicitari (rif. art. 32.4 delle NdA);</p>
12. cartelloni pubblicitari;	---	---
13. muri di cinta;	---	---
14. beni culturali e edifici storici;	<p><u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico; art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico;</p>	---
15. cimiteri monumentali e storici;	---	---
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.	---	---
<b>Capo VI - Elementi costruttivi</b>		
1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;	<p><u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;</p>	<p><u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO I - Accessibilità</u> art. 23 Finalità; art. 24 Adeguamento dei locali aperti al pubblico; art. 25 Precisazioni sull'installazione</p>

		dell'ascensore;
2. serre bioclimatiche;	<u>Titolo I - Disposizioni generali</u> art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri;	---
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;	---	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO II - Energia</u> art. 33 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti ad energia solare;
4. coperture, canali di gronda e pluviali;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico;	---
5. strade e passaggi privati e cortili;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico;	---
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;	---	---
7. intercapedini e griglie di aerazione;	---	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO III - Bioedilizia e qualità ambientale</u> art. 36 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici;
8. recinzioni;	<u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale;	---
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico; <u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 12 Disposizioni comuni;	---
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico; <u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 12 Disposizioni comuni;	---
11. piscine;	---	---
12. altre opere di corredo agli edifici.	---	---
<b>TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>		
1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;	---	---
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;	---	---
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.	---	<u>Parte IV - Disposizioni finali</u> art. 76 Disposizioni Tecnico-Amministrative; art. 77 Sanzioni; art. 78 Criteri per la determinazione delle sanzioni da applicare agli accertamenti di conformità;
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE</b>		
1. aggiornamento del regolamento	---	---



## **TITOLO I - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE**

### **Art. 1      Titoli abilitativi edilizi**

1. I titoli abilitativi edilizi sono definiti dalla legge, alla quale si rimanda per ogni aspetto non trattato in questa sede.
2. I titoli abilitativi edilizi sono assoggettati ad atti d'obbligo o convenzioni qualora previste da norme di legge o di regolamento ovvero quando siano necessarie per regolare l'esecuzione di interventi pubblici e/o di uso pubblico e/o di interesse pubblico o generale: salvo diverse disposizioni sovraordinate, la Giunta provvede per l'approvazione di tali atti, come di ogni altro atto d'obbligo o convenzione da formalizzare in sede di titolo edilizio abilitativo e/o strumenti urbanistici attuativi, qualora il contenuto degli stessi sia di natura vincolata e prescrittiva, in esecuzione di norme contenute in leggi o strumenti di pianificazione (per esempio schede di RUE, SIO) e regolamentazione in materia urbanistica ed edilizia.

### **Art. 2      Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

1. Gli interventi soggetti a SCIA sono definiti per legge, intendendovi compresi anche gli interventi in applicazione delle norme presuntive di cui all'art. 5.4 [*Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento*] e art. 6.2 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore*] delle Nda.
2. La disciplina della SCIA di cui all'art. 14 della LR, che ne prevede l'efficacia a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di 5 giorni lavorativi dalla sua presentazione, è applicabile nei seguenti casi:
  - quando sia possibile autocertificare, attestare, asseverare tutti i requisiti e presupposti richiesti dalla legge; ovvero
  - quando, prima della presentazione della SCIA, gli interessati abbiano:
    - acquisiti tramite il SUE tutti i pareri, comunque denominati, di competenza di Enti e/o Amministrazioni pubbliche e/o gestori di beni o servizi pubblici: a tale fine gli interessati devono presentare richiesta al SUE di provvedere all'acquisizione di tali atti -specificandone l'elenco- unitamente alla documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio;
    - acquisite tutte le altre necessarie autorizzazioni preventive all'inizio dei lavori (quali l'autorizzazione sismica, l'autorizzazione per l'esecuzione di lavori su terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, l'autorizzazione paesaggistica).
3. Al di fuori dei casi di cui al comma 2, quando l'interessato intenda chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento, siano acquisiti dal SUE, si applica la SCIA con inizio dei lavori differito di cui all'art. 15 della LR, con le precisazioni di cui al successivo art. 3.

### **Art. 3      Segnalazione Certificata di Inizio Attività con inizio dei lavori differito (SCIA Differita)**

1. Nel caso di SCIA Differita, l'interessato chiede che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento, siano acquisiti dal SUE. L'interessato dovrà in questo caso elencare tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza di Enti, uffici o Amministrazioni diverse dal Comune, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.
2. Qualora l'intervento richieda il parere di Enti privati, l'interessato potrà acquisirne preventivamente l'assenso in modo autonomo ed allegarlo alla SCIA all'atto della presentazione.
3. I lavori possono avere inizio dopo la comunicazione all'interessato, da parte del SUE, dell'avvenuta acquisizione degli atti d'assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi e non oltre un anno dalla presentazione della SCIA.
4. I 30 giorni per il controllo di cui all'art. 14, comma 5, della LR, decorrono dal momento in cui lo Sportello Unico acquisisce tutti gli atti d'assenso necessari.

### **Art. 4      Permesso di Costruire (PdC)**

Gli interventi soggetti a Permesso di Costruire sono definiti per legge e comprendono:

- i cambi di destinazione d'uso -anche senza opere- che comportino la realizzazione di parcheggi di uso pubblico ai sensi

- dell'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA, ad eccezione dei casi in cui i parcheggi siano reperiti senza prevedere interventi edilizi (monetizzazione, alternative al sistema prestazionale quali cessione a distanza e/o realizzazione di reti ecologiche);
- i pergolati di cui all'art. 69.6 e gli annessi da giardino di cui all'art. 70.4.

## **Art. 5 Procedura del Permesso di Costruire**

### **1. Richiesta**

La richiesta per il rilascio del PdC è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata dalla documentazione essenziale e da ogni altro necessario documento.

Nella domanda per il rilascio del PdC devono essere anche elencati i necessari pareri o atti di assenso -comunque denominati, specificando:

- quali di essi, in quanto di competenza di Enti o Amministrazioni pubbliche diverse dal Comune e/o gestori di beni o servizi pubblici, sono richiesti al SUE, che provvederà alla loro acquisizione: in questo caso occorre presentare -in formato telematico- la documentazione di settore necessaria per il loro rilascio da parte degli Enti o Amministrazioni competenti;

Entro il termine di 10 giorni e comunque prima della eventuale comunicazione di improcedibilità, l'interessato può volontariamente integrare la domanda di Permesso di Costruire ai fini della completezza documentale.

La comunicazione di improcedibilità della domanda comporta la trasmissione di una nuova istanza.

### **2. Istruttoria**

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dalla data in cui la domanda stessa risulta integrata ai fini della completezza documentale, nei termini di cui al comma 1, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria provvedendo ai seguenti adempimenti:

- acquisisce i prescritti pareri o atti di assenso -comunque denominati- degli uffici comunali nonché degli altri Enti o Amministrazioni interessate e/o gestori di beni o servizi pubblici, necessari al rilascio del provvedimento;
- acquisisce il parere della CQAP qualora l'intervento ricada nei casi di cui all'art. 14.2;
- formula la proposta di provvedimento.

Il richiedente il rilascio del PdC può chiedere motivatamente l'interruzione volontaria del procedimento, per un periodo massimo di 60 giorni: in tale caso l'interruzione ha effetto qualora entro 30 giorni non sia negata dallo SUE e i termini del procedimento ricominciano a decorrere dopo i 60 giorni, o prima su richiesta dell'interessato.

### **3. Ai sensi del comma 9 dell'art. 18 della LR, il termine per l'istruttoria di cui al comma 2 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi di seguito individuati:**

- interventi soggetti a SIO quando previsto dalle NdA;
- interventi per i quali si preveda una convenzione per l'esecuzione di interventi pubblici e/o cessione di aree pubbliche.

## **Art. 6 Permesso di Costruire in deroga**

### **1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 20 della LR in materia di Permesso di Costruire in deroga, l'art. 7-ter della LR 20/2000 si intende attuato dal presente RUE con particolare riferimento alle seguenti disposizioni tese a realizzare obiettivi di interesse pubblico:**

- per quanto attiene alla qualificazione dei tessuti urbani e alla disincentivazione della diffusione insediativa e del consumo di suolo: norme sulla riduzione delle distanze dai confini (art. 2 delle NdA), disciplina del centro urbano (Titolo III delle NdA), norme per gli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale (art. 23.2 delle NdA);
- per quanto attiene ad un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici: norme in materia di energia di cui al Titolo II della Parte II della presente Tav. P.5; norma incentivante di cui all'art. 7.3 delle NdA [*Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni*]; premialità per la bioefficienza energetica di cui all'art. 52;
- per quanto attiene alla realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico: incentivi e compensazioni di cui al Titolo VIII delle NdA;
- per quanto attiene alla promozione dell'eliminazione delle barriere architettoniche: norme sull'accessibilità di cui al Titolo I della Parte II, e norme sulla bioedilizia di cui al Titolo III della Parte II;
- per quanto attiene al rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza: norme di cui al Titolo II della Parte III;
- per quanto attiene alla semplificazione e la celerità delle procedure abilitative: norme sui titoli abilitativi e procedure di cui al Titolo I della Parte I, in attuazione delle disposizioni sulla semplificazione della disciplina edilizia di cui alla LR.

### **2. Restano ferme le condizioni di attuazione dell'art. 39 della LR 19/2012, realizzate con gli atti di pianificazione comunale in materia di riqualificazione urbana.**

## **Art. 7 Valutazione preventiva**

1. Ai fini dell'applicazione del procedimento di valutazione preventiva di cui all'art. 21 della LR, la relazione predisposta dal professionista abilitato deve contenere, con riferimento al lotto di intervento, l'analisi dei principali parametri progettuali e il quadro dei vincoli e delle prescrizioni desumibili dal PSC, dal RUE e, in fase di salvaguardia, dal PRG vigente. Qualora la valutazione riguardi strutture o edifici soggetti alla disciplina dei tessuti storici di cui al Titolo II delle NdA, la relazione deve contenere una adeguata analisi storica sui processi di trasformazione degli immobili.
2. La relazione deve esplicitare gli aspetti per i quali si chiede la valutazione preventiva e può essere accompagnata da elaborazioni grafiche, fotografiche, ecc. necessarie per la migliore rappresentazione dell'intervento.
3. Trascorso il termine di 45 giorni di cui all'art. 21 della LR, senza che il SUE si sia espresso, la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata, sul presupposto della correttezza dei parametri progettuali, del quadro dei vincoli e delle prescrizioni contenuti nella relazione del professionista abilitato. In ogni caso, la valutazione preventiva non avalla eventuali soluzioni progettuali fondate su errati presupposti normativi contenuti nella relazione del professionista abilitato.

## **Art. 8 Interventi non soggetti a titolo abilitativo edilizio**

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo gli interventi di edilizia libera, gli interventi soggetti a comunicazione di cui all'art. 7 della LR e quelli di cui al successivo art. 9.
2. Sono inoltre esclusi da titolo abilitativo edilizio:
  - gli interventi soggetti a procedure abilitative speciali di cui all'art. 10 della LR;
  - gli interventi sui beni culturali in situazione di urgenza di cui all'art. 27 del DLgs 42/2004, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, fermo restando che i necessari interventi definitivi devono essere oggetto di regolare procedura edilizia;
  - le opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
  - le opere oggetto di ordinanza in materia di interventi abusivi;
  - gli interventi eseguiti per l'eliminazione di opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
  - i mutamenti di destinazione d'uso o di funzione temporanei (per esempio le attività espositive temporanee allestite in spazi industriali, temporary shop, ecc.), nei termini e con le modalità di cui all'art. 7, lettera f) della LR;
  - ogni altro caso previsto per legge o regolamento.

## **Art. 9 Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi**

1. Sono individuate le seguenti opere di lieve entità ma che per il loro impatto visivo richiedono regole di compatibilità con il contesto edilizio, indicando tra parentesi l'articolo di riferimento che ne disciplina le caratteristiche:
  - 1) impianti di climatizzazione (art. 61);
  - 2) antenne paraboliche (art. 62);
  - 3) tende parasole (art. 63);
  - 4) targhe professionali e piastrelle della numerazione civica (art. 64);
  - 5) insegne di esercizio (art. 66).
2. Le opere di cui al comma 1, punti 1), 2), 3) e 4) possono essere eseguite liberamente qualora rispettino le corrispondenti regole di compatibilità (soluzioni conformi) contenute negli articoli di riferimento. Soluzioni difformi sono ammesse, a seguito di valutazione di compatibilità con il contesto da parte del SUE, solo in presenza di dimostrate cause impeditive ad assolvere le soluzioni conformi e sono soggette all'apposita Autorizzazione amministrativa di cui al presente articolo. Sono comunque prevalenti le determinazioni della competente Soprintendenza nel caso di immobili vincolati o tutelati per legge.
3. Le insegne di esercizio sono soggette ad Autorizzazione amministrativa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 66, fatto salvo ogni adempimento previsto per legge in ordine alla stabilità, all'impiantistica e alle norme del Codice della strada.
4. L'Autorizzazione amministrativa è richiesta su apposito modulo predisposto dal Comune, completo degli elaborati necessari a rappresentare l'assolvimento delle norme di compatibilità per ogni intervento, ed è rilasciata entro 30 giorni: il SUE può interrompere tale termine una sola volta, al fine di richiedere documentazione integrativa necessaria per le verifiche normative.

## **Art. 10 Progetti Unitari**

1. Il Permesso di Costruire può riguardare la progettazione unitaria di aree non coincidenti con un unico lotto, quali le aree

individuare da specifiche Schede progetto di cui alla Tav. P.1 del RUE oppure -in centro urbano- costituite da due o più lotti adiacenti con la medesima destinazione di zona: in tali casi è possibile individuare stralci attuativi che rispondano a criteri di autonomia strutturale e funzionale, tali che ciascuno di essi abbia i requisiti di agibilità indipendentemente dall'attuazione degli altri.

2. Al fine di verificare quanto previsto al comma 1, il Permesso di Costruire relativo al primo stralcio attuativo dovrà contenere il progetto -anche schematico- di tutti gli altri stralci, che potranno essere oggetto di successivi titoli edilizi, nonché le eventuali regole di progettazione da rispettare per l'edificazione dell'intera area. Tali aspetti possono rientrare tra i contenuti dell'eventuale atto d'obbligo o convenzione di cui all'art. 1.2.
3. Nei Progetti Unitari costituiti da più lotti, dovranno essere specificati i parametri di trasformazione di ognuno di essi.
4. In ambito residenziale misto consolidato di cui all'art. 7 delle NdA, nel caso di accorpamento di più lotti adiacenti è possibile prevedere la cessione di parte di edificabilità tra un lotto e quello adiacente, nel rispetto di un equilibrato rapporto fra volumi costruiti e spazi aperti.

#### **Art. 11 Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata**

1. Il procedimento per i PUA di iniziativa privata è disciplinato per legge con le precisazioni di cui ai successivi commi.
2. **Presentazione**  
I privati presentano all'Amministrazione il PUA per l'autorizzazione al deposito. La documentazione, definita da apposita Disposizione Tecnico-Administrativa, deve recare esplicita indicazione in merito agli eventuali pareri da acquisire nel prosieguo del procedimento, specificando quali sono da richiedere da parte del Comune e quali a cura dei privati.
3. **Verifica di completezza**  
Il Settore competente del Comune, entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta di cui sopra, verifica la completezza formale dei documenti presentati e adotta il provvedimento di deposito.  
Entro il suddetto termine di 60 giorni, il Comune acquisisce anche il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; entro lo stesso termine il Comune ha la possibilità di richiedere in una unica soluzione -ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L 241/1990- integrazioni e elementi di chiarimento, anche con riferimento ad eventuali richieste della CQAP.  
La richiesta di integrazione interrompe i termini, che riprendono a decorrere dalla data di consegna dell'integrazione e/o della regolarizzazione della domanda.  
Decorsi inutilmente 30 giorni dalla data di richiesta delle integrazioni e/o regolarizzazione della documentazione, la pratica sarà respinta d'ufficio e archiviata.
4. **Conferenza di servizio**  
Qualora la documentazione presentata non contenga i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, il Settore competente del Comune convoca per la loro acquisizione una conferenza dei servizi ai sensi della L 241/1990.
5. **Istruttoria**  
Acquisita la documentazione completa del PUA, comprensiva dei pareri e/o atti di assenso necessari, il Comune provvede, nei 60 giorni successivi, all'istruttoria del piano ed all'assunzione:
  - del provvedimento positivo di autorizzazione al deposito, che avvia il procedimento di approvazione, ovvero
  - della comunicazione agli interessati dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta.All'atto del deposito può essere motivata l'acquisizione dei pareri e/o atti di assenso entro il termine di pubblicazione.
6. **Pubblicazione del PUA**  
Una volta autorizzato il deposito del PUA, il Comune procede mettendo a disposizione una copia cartacea della documentazione presso il Settore di competenza. Il Comune ne dà avviso e pubblicazione secondo le modalità previste dalle leggi e norme in materia, mediante il proprio sito istituzionale.
7. **Trasmissione dei pareri degli Enti sovraordinati**  
Il Comune trasmette al proponente il Piano i pareri degli Enti sovraordinati, comprensivi di ogni eventuale prescrizione, entro 15 giorni dalla loro acquisizione.
8. **Adeguamento della documentazione del PUA**  
Una volta effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti ai contributi pervenuti, i proponenti trasmettono al Comune la versione definitiva della documentazione del PUA entro 30 giorni dalla trasmissione di cui al punto precedente.
9. **Approvazione del PUA**  
Il Comune approva il PUA entro i successivi 30 giorni.

#### **10. Stipula della convenzione**

I soggetti proponenti devono stipulare la convenzione entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione di cui al punto precedente, decorsi inutilmente i quali sussiste motivo di decadenza del PUA. Il termine dei 60 giorni può essere prorogato su richiesta motivata per una sola volta e per una durata non superiore a quella originaria. La stipula e trascrizione sono a cura e spese del soggetto attuatore.

#### **Art. 12 Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica**

Il procedimento per i PUA di iniziativa pubblica è disciplinato per legge con le seguenti precisazioni:

- tiene luogo della domanda la proposta di adozione, con cui si avvia il procedimento di approvazione;
- preliminarmente all'adozione viene effettuata la verifica di completezza della documentazione del piano e l'istruttoria da parte del Settore competente del Comune.

#### **Art. 13 Procedura di approvazione dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di iniziativa privata**

##### **1. Presentazione**

Il soggetto privato proponente presenta la proposta di SIO all'Amministrazione. La documentazione deve recare esplicita indicazione in merito agli eventuali pareri da acquisire nel prosieguo del procedimento, specificando quali sono da richiedere da parte del Comune e quali a cura dei privati.

##### **2. Verifica di completezza**

Il Settore competente del Comune, entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta di cui sopra, verifica la completezza formale dei documenti presentati e adotta il provvedimento finale.

Entro il suddetto termine di 60 giorni, il Comune acquisisce il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; entro lo stesso termine il Comune ha la possibilità di richiedere in una unica soluzione -ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L 241/1990- integrazioni ed elementi di chiarimento, anche con riferimento ad eventuali richieste della CQAP.

La richiesta di integrazione interrompe i termini, che riprendono a decorrere dalla data di consegna dell'integrazione e/o della regolarizzazione della domanda.

Decorsi inutilmente 30 giorni dalla data di richiesta delle integrazioni e/o regolarizzazione della documentazione, la pratica sarà respinta d'ufficio e archiviata.

##### **3. Conferenza di servizio**

Qualora la documentazione presentata non contenga i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, il Settore competente del Comune convoca per la loro acquisizione una conferenza dei servizi ai sensi della L 241/1990.

##### **4. Pubblicazione del SIO**

Una volta approvato il SIO, il Comune procede mettendo a disposizione una copia cartacea della documentazione presso il Settore di competenza e dandone avviso e pubblicazione secondo le modalità previste dalle leggi e norme in materia, mediante il proprio sito istituzionale.

## TITOLO II - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)

### Art. 14 Definizione e compiti

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) è l'organo tecnico consultivo dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Oltre ai casi previsti obbligatoriamente per legge, la Commissione esprime il proprio parere in materia urbanistico-edilizia sull'approvazione degli strumenti urbanistici, quali PSC, RUE, POC, PUA, SIO, nonché per valutazioni preventive che prevedono interventi nei casi soggetti a parere.
3. La CQAP esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, sulla base del documento guida di cui all'art. 17.
4. Per gli interventi non soggetti al parere della CQAP, compete al Responsabile del procedimento, nei termini di legge, la verifica dei progetti anche in ordine agli aspetti architettonici e di inserimento nel contesto storico-ambientale, ove vi siano disposizioni normative al riguardo, in coerenza con il documento guida della Commissione.

### Art. 15 Composizione e nomina

1. La CQAP è composta da 7 membri esterni all'Amministrazione, esperti nelle materie di cui all'art. 14.3 e in possesso dei requisiti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1676 del 20 ottobre 2008 che dovranno risultare dai curriculum individuali.  
La Giunta dell'Unione della Romagna Faentina, previa procedura ad evidenza pubblica, nomina una unica CQAP per tutti i Comuni dell'Unione.
2. Nel corso della prima seduta, i membri della Commissione nominano uno di loro quale Presidente. I membri assenti possono delegare ad esprimersi uno dei presenti. La nomina è valida in presenza di almeno tre membri; l'esito viene formalizzato nel verbale della seduta.  
Nel corso delle sedute, in caso di assenza del Presidente, la presidenza sarà affidata di volta in volta ad uno dei membri presenti, nominato dalla Commissione nel corso della seduta stessa.
3. La Commissione resta in carica tre anni e i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Fino alla nomina di una nuova Commissione restano comunque in carica i componenti della Commissione precedente.
4. L'assenza ingiustificata dei membri a tre sedute consecutive della Commissione, è motivo per la decadenza dalla carica.
5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della Commissione, potendo a tal fine avvalersi dei nominativi e relativi curriculum presentati in occasione della nomina della Commissione in carica.
6. Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è un tecnico comunale del Settore Territorio all'uopo designato.

### Art. 16 Funzionamento

1. La Commissione si riunisce a seguito di convocazione scritta o per via telematica, del Segretario, da comunicare ai membri almeno cinque giorni prima della seduta salvo motivati casi d'urgenza. Le riunioni della CQAP sono valide se intervengono - per l'espressione di ogni parere- almeno tre componenti.
2. I pareri sono espressi per le pratiche poste all'ordine del giorno, di norma nel corso della seduta stessa fatto salvo quanto previsto al successivo punto 3.
3. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può acquisire ulteriori elementi di valutazione mediante le seguenti modalità, da approvarsi con la maggioranza dei voti espressa ai sensi del comma 4:
  - a) convocazione del progettista per chiarimenti e/o illustrazione dei progetti;
  - b) effettuazione di sopralluoghi;
  - c) per l'esame di atti regolamentari o pratiche complesse, preventiva acquisizione della relativa documentazione per un esauriente approfondimento;
  - d) supporto -nell'ambito della seduta- di figure professionali specialistiche richieste agli ordini professionali di appartenenza o rappresentative di strutture tecniche, operanti in ambito pubblico.

Nei suddetti casi, la Commissione si esprimerà non oltre la prima seduta utile successiva all'acquisizione degli elementi di valutazione, fermi restando i tempi di legge per la conclusione dell'istruttoria da parte del Responsabile del procedimento.

Il professionista incaricato può sempre chiedere di poter illustrare il progetto alla Commissione, la quale decide a maggioranza.

4. La Commissione, per ogni pratica all'ordine del giorno, esprime i seguenti pareri definitivi:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con prescrizioni;
- c) parere contrario motivato.

I singoli membri possono astenersi dalla votazione qualora ne valutino l'opportunità, fatti salvi i casi di esclusione obbligatoria dal voto di cui al successivo comma 5.

E' valido il parere espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti dagli stessi elaborati o all'esecuzione dei quali siano a vario titolo interessati. La partecipazione al voto su ogni opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta e la segnalazione all'Ordine o al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. Sono presenti ai lavori della Commissione, quali relatori dei progetti iscritti all'ordine del giorno, i tecnici comunali che hanno curato l'istruttoria degli stessi: in assenza di un istruttore, la relazione può essere affidata ad un altro. Possono inoltre presenziare, quali uditori, i componenti della Giunta e del Consiglio, nella loro funzione di rappresentanza istituzionale.

7. Il Segretario della Commissione redige apposito verbale firmato dal Presidente, da tutti i commissari presenti e dal Segretario medesimo. Il Segretario inoltre appone sugli elaborati visionati dalla Commissione, la dicitura "*esaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del.....*".

8. I pareri espressi dalla CQAP sono pubblicati sul sito del comune: chiunque può chiedere -con motivata domanda- di prendere visione e/o estrarre copia del verbale.

#### **Art. 17 Documento guida**

1. La Commissione, all'inizio dell'attività consultiva, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri, che deve essere approvato dalla Giunta.

2. In assenza di un nuovo documento guida o fino a diversa determinazione da parte della CQAP, continua a valere l'ultima Dichiarazione di Indirizzi o documento guida approvato.

3. Al termine del mandato, la Commissione può redigere un documento consuntivo sulla propria attività, che sarà trasmesso alla Giunta a cura del Segretario.

## TITOLO III - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### Art. 18 Condizioni generali

1. Fatti salvi i casi di esonero di cui al comma 4 del presente articolo e art. 20.6.2, nonché i casi di riduzione di cui all'art. 19.6 e art. 21, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la SCIA o la CIL, è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. **Modalità di quantificazione del contributo**  
Il contributo di costruzione è quantificato dall'interessato all'atto della presentazione della pratica edilizia, potendo avvalersi della collaborazione del Responsabile del procedimento.
3. **Modalità di corresponsione del contributo**
  - 3.1 La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune, per il suo intero ammontare, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL; in alternativa e solo per importi superiori a 20.000 (ventimila) Euro, a richiesta dell'interessato, tale quota del contributo può essere rateizzata con le seguenti modalità:
    - 60% al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL;
    - 40% alla scadenza dei primi tre anni di validità del titolo edilizio o contestualmente alla fine lavori totale, quando sia dichiarata prima della scadenza triennale: in questo caso, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL, l'interessato deve presentare idonea fideiussione bancaria per l'importo pari alla rata del contributo maggiorato del 40% della rata stessa, al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ritardato od omesso versamento.  
Decorsi 240 giorni dalla scadenza di cui sopra, in caso di mancata corresponsione della seconda rata e delle sanzioni di legge nel caso di ritardato pagamento, il Comune incamera la fideiussione.
  - 3.2 La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune, per il suo intero ammontare, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL; in alternativa e solo per importi superiori a 10.000 (diecimila) Euro, a richiesta dell'interessato, tale quota del contributo può essere rateizzata con le seguenti modalità:
    - 60% al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL;
    - 40% alla scadenza dei primi tre anni di validità del titolo edilizio o contestualmente alla fine lavori totale, quando sia dichiarata prima della scadenza triennale: in questo caso, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL, l'interessato deve presentare idonea fideiussione bancaria per l'importo pari alla rata del contributo maggiorato del 40% della rata stessa, al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ritardato od omesso versamento.  
Decorsi 240 giorni dalla scadenza di cui sopra, in caso di mancata corresponsione della seconda rata e delle sanzioni di legge nel caso di ritardato pagamento, il Comune incamera la fideiussione.
  - 3.3 Nel caso di applicazione delle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 21.3 [*Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano - Ulteriore riduzione del contributo a fronte di prestazioni aggiuntive relative a sicurezza, sostenibilità e identità*], l'importo corrispondente alla riduzione stessa, maggiorato del 40% al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ritardato od omesso versamento, deve essere garantito da idonea fideiussione bancaria da presentarsi all'atto di ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL.
4. **Esonero dal contributo di costruzione**  
I casi di esonero dal contributo di costruzione sono definiti per legge.

### Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

#### 1. Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza del relativo contributo, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue:

- sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
  - a) le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
  - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
  - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - e) la pubblica illuminazione;



- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento;
- sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):
- h) gli asili nido e le scuole materne;
- i) le scuole dell'obbligo;
- j) i mercati di quartiere;
- k) le delegazioni comunali;
- l) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- m) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- n) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- o) i parcheggi pubblici.

## 2. **Parametrazione degli oneri**

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

- A. interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
  - B. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 m<sup>2</sup>, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabella "B";
  - C. funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 m<sup>2</sup>, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella "C";
  - D. funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
  - E. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E";
- alle quali si aggiungono i valori di incidenza dell'onere di urbanizzazione secondaria per interventi di edilizia residenziale convenzionata realizzati nelle aree PEEP - Tabella "F".

Le tariffe per la parametrazione degli oneri sono riportate in Appendice al punto A1. L'appartenenza all'una o all'altra tabella è determinata in base alle categorie catastali riportate in calce alle singole tabelle.

## 3. **Incidenza degli oneri**

Fino a nuova determinazione regionale, le tariffe di cui alle tabelle riportate in Appendice, sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto dei titoli abilitativi, al tipo di intervento edilizio nonché al tipo di attività sul territorio.

Per le nuove superfici realizzate all'interno della sagoma esistente degli edifici, si applicano le tabelle relative alla categoria R.E. con aumento di carico urbanistico.

## 4. **Scomposizione degli oneri**

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al comma 2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) è riportata in Appendice al punto A2.

## 5. **Applicazione dell'onere**

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:

**5.1** Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali:

l'unità di superficie (Su) è il m<sup>2</sup> utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del DM 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente: "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

**5.2** Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere:

l'unità di superficie (Su) è il m<sup>2</sup>. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

**5.3** Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico:

l'unità di superficie ( $A_i$ ) è il  $m^2$  dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. La superficie  $A_i$  è ridotta al 50% per gli impianti sportivi quali campi da golf, campi di volo, campi di calcio, ippodromi, poligoni di tiro, campi da cross, campi da bocce, campi da tennis e attrezzature assimilabili ove l'area destinata alle stesse sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico, nonché per i camping.

## **6. Variazione dell'onere**

- 6.1 Nel centro storico gli oneri di U1 e U2 sono ridotti del 10%.
- 6.2 Per l'ambito in via Fornarina già assoggettato a Programma di riqualificazione urbana ai sensi della LR 3 luglio 1998 n. 19, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 30% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle in Appendice.
- 6.3 Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della Tabella "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della Tabella "B".
- 6.4 Resta ferma la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti, compresi quelli realizzati da ACER per conto del Comune;
- 6.5 Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle Tabelle "C": l'onere così determinato è riferito all'area coperta degli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti al 40%.
- 6.6 Per gli interventi all'interno dei PEEP, gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti nella Tabella "F" riportata in Appendice.
- 6.7 Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi dell'art. 33 della LR non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche riportate in Appendice a condizione che gli alloggi non superino i 105  $m^2$  di superficie utile abitabile.
- 6.8 Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali, gli oneri di urbanizzazione (U2) sono ridotti al 50%.
- 6.9 Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.
- 6.10 Ai fini della gratuità relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della L 10/1977, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il Comune è tenuto ad acquisire, nei modi e nelle forme previste per legge, la certificazione dalla quale risulti che il richiedente del Permesso di Costruire è in possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153.
- 6.11 Agli interventi di recupero dei fabbricati esistenti che garantiscano la completa accessibilità delle unità immobiliari oggetto di intervento secondo i criteri del DM 14 giugno 1989, n. 236, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%; tale riduzione si applica quando il requisito di accessibilità non sia già imposto dalla legislazione vigente in materia.
- 6.12 Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo Permesso di Costruire rilasciato, su richiesta dell'interessato, si applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di CU, con l'eccezione di quanto previsto all'art. 34 della LR.
- 6.13 La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di concessione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di concessione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla legge 1 marzo 1994, n. 153.
- 6.14 Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferenti il costo di costruzione.
- 6.15 Le riduzioni dell'onere sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

## **7. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

- 7.1 Fatto salvo quanto previsto ai successivi punti 7.2 e 7.3, per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno in convenzione di realizzare le opere pubbliche di urbanizzazione primaria che costituiscono dotazione territoriale, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di

urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali di incidenza indicate in Appendice al punto A2.

- 7.2** Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che costituiscono dotazione territoriale, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.  
Le opere realizzate ai sensi dell'art. 26.2, lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio(o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA, non sono suscettibili di scomputo, in quanto escluse dalla definizione di dotazione territoriale di cui agli artt. A-23 e A-24 della LR 20/2000.
- 7.3** Al di fuori dei casi di cui al precedente punto 7.2, il titolare del Permesso di Costruire, con le modalità previste dal Codice degli Appalti, può attuare le opere di urbanizzazione primaria che costituiscono dotazione territoriale, dimostrando l'assoluta convenienza economica per il Comune, rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione: in tale caso il Comune stabilisce, in sede di convenzione, modalità e garanzie di attuazione e si applicano le modalità di corresponsione degli oneri di cui al precedente punto 7.1.
- 7.4** Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.
- 8.** Per l'attuazione di interventi nei comparti subordinati a strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto" di cui all'art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*] delle NdA, si applicherà il corrispondente scomputo di oneri previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo; tale scomputo si applicherà anche nel caso di convenzione scaduta qualora le opere di urbanizzazione siano già state collaudate. Al di fuori dei suddetti comparti individuati con apposita perimetrazione, lo scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria permane, nella misura dovuta, qualora il titolo edilizio sia presentato entro dieci anni dalla data di trascrizione della convenzione urbanistica e/o atto d'obbligo o dentro il termine derivante da proroghe di legge.

## **Art. 20 Quota di contributo commisurato al costo di costruzione**

### **1. Costo di costruzione per l'edilizia residenziale**

- 1.1** Il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali per l'anno 2015 è stabilito in € 699,89 per m<sup>2</sup> di superficie complessiva Sc.  
Fino alla determinazione dell'Assemblea legislativa regionale di cui all'art. 31 della LR, il suddetto costo di costruzione è adeguato annualmente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
- 1.2** Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B riportato in Appendice al punto A3.
- 1.3** Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva come meglio specificato nell'ALLEGATO B riportato in Appendice al punto A3.
- 1.4** Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento è determinato -sulla base dei progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo- utilizzando la tabella di cui all'ALLEGATO C riportato in Appendice al punto A4, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.
- 1.5** Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui all'art. 18.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

### **2. Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti (L 537/1993, art.7, comma 2)**

- 2.1** La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui all'ALLEGATO D riportato in Appendice al punto A5.

### **3. Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**

- 3.1** Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione al m<sup>2</sup> di Sc è determinato con riferimento al costo di cui al precedente punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella relativa

tabella riportata in Appendice al punto A6 ("Coefficienti da applicare al costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali").

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.1 lettera b).

**3.2** Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento è determinato -sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione- utilizzando la tabella di cui all'ALLEGATO C riportato in Appendice al punto A4.

**3.3** Il costo determinato con le modalità di cui al punto 3.2 è ridotto al 50%.

**4. Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**

**4.1** La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente comma 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1. Le percentuali in relazione ai diversi tipi di attività sono riportate nella tabella riportata in Appendice al punto A7 - "Quote percentuali da applicare al costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali".

**5. Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli**

**5.1** Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del DM 801/1977, nel caso di titoli abilitativi edilizi relativi ad interventi unitari che prevedono destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui all'art. 33 della LR è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

**5.2** Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), fermi restando i casi di esonero dal contributo di costruzione, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

**6. Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione.**

**6.1** Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C riportate in Appendice.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del DM 801/1977 ed ulteriormente specificate come di seguito:

**a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.**

La superficie complessiva è data da  $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$  dove:

$S_u$  = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

$S_{nr}$  = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella  $S_{nr}$  i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a 1,70 m.

**b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

La superficie di riferimento è la superficie totale ( $S_t$ ), che risulta dalla somma della superficie utile ( $S_n$ ) e dal 60% della superficie accessoria ( $S_a$ ), ovvero  $S_t = S_n + 60\% S_a$  dove:

$S_n$  = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

$S_a$  = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

**6.2** Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

**a)** per gli interventi di cui all'art. 18.4 della presente Tav. P.5;

**b)** per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convezioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L 10/1977, art. 7;

- c) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
- d) per gli interventi su immobili di proprietà dello stato;
- e) per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 10, L. 10/1977);
- f) per le trasformazioni e i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della legge 1/3/1994, n. 153;
- g) per le opere di edilizia funeraria;
- h) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 9 della L. 94/1982;
- i) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L. 10/1991, art. 1, comma 3 e art. 26, comma 1);
- j) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della LR 38/1998, a parità di superficie utile e di volume.

## Art. 21 Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano

### 1. Ambito di applicazione e casi di esclusione

In applicazione dell'art. 17 comma 4-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione in centro urbano, si applica una riduzione del contributo di costruzione in base a quanto disposto ai successivi commi 2 e 3.

La riduzione non si applica ai seguenti casi:

- a) interventi interessati da varianti urbanistiche adottate dopo la data di approvazione del RUE;
- b) interventi edilizi in deroga;
- c) cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, identificati nei seguenti casi, con riferimento agli usi di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] delle NdA:
  - art. 5 [Centro storico] e art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato] delle NdA: cambi d'uso verso funzioni di cui alle lettere d2) e e) a partire da altre funzioni;
  - art. 8 [Ambito produttivo specializzato], art. 9 [Ambito produttivo misto], art. 10 [Ambito misto di riqualificazione] e art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica] delle NdA: cambi d'uso verso funzioni di cui alle lettere b), d2) ed e) a partire da altre funzioni.

Nell'ambito di uno stesso intervento, sono escluse dalla riduzione del contributo unicamente le unità immobiliari oggetto dei suddetti cambi d'uso.

### 2. Riduzione minima base

Il contributo di costruzione è ridotto delle seguenti percentuali:

- a) centro storico: - 40%: tale percentuale comprende la riduzione di cui all'art. 19.6.1;
- b) nell'ambito del centro urbano descritto all'ultimo capoverso dell'art. 26.2 lettera d. [Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico] delle NdA: - 30%;
- c) nella rimanente parte del centro urbano: - 25%.

### 3. Ulteriore riduzione del contributo a fronte di prestazioni aggiuntive relative a sicurezza, sostenibilità e identità

Obiettivo	Prestazione	Riduzione contributo (da aggiungersi alla riduzione minima base)
1. Migliorare le prestazioni energetiche in centro storico riducendo l'"Indice di prestazione energetica totale" negli interventi di ristrutturazione.	Per riduzioni di almeno il 10% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente.	- 20%
2. Migliorare le prestazioni energetiche riducendo l'"Indice di prestazione energetica totale" negli interventi di ristrutturazione.	Per riduzioni di almeno il 20% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente.	- 30%
3. Migliorare le prestazioni energetiche riducendo considerevolmente l'"Indice di prestazione energetica totale" negli interventi di ristrutturazione.	Per riduzioni di almeno il 30% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente.	- 50%
4. Non peggiorare la "Prestazione energetica", rispetto al consumo iniziale degli edifici, negli interventi di ristrutturazione con ampliamento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Variazione della prestazione energetica = 0</li> <li>- Variazione della prestazione energetica = - 20%</li> <li>- Variazione della prestazione energetica = - 30%</li> </ul>	- 10% - 20% - 30% Riduzione applicabile solo alla Sul ristrutturata, in alternativa ai punti 1, 2 e 3.
5. Favorire la riqualificazione delle facciate in centro storico nel caso di unità edilizie interferenti di cui all'art. 5.8 [Centro storico - Aree del centro storico sottoposte a schede progetto], lettere C e D delle NdA, al fine di elevare la qualità prospettica dei fronti stradali.	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire dell'agevolazione se viene riqualificata una superficie di facciata, anche a distanza, pari ad almeno il 30% della Sul ristrutturata.	- 60%
6. Favorire la sostituzione di manti di copertura in cemento amianto.	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire dell'agevolazione se viene sostituita in centro urbano	- 30%

	-anche a distanza- una superficie di cemento amianto pari ad almeno il 50% della Sul ristrutturata.	
7. Favorire la redazione in centro storico di "Valutazioni della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi.	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire dell'agevolazione se viene redatta una "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni con riferimento agli Stati Limite Ultimi in centro storico per almeno una superficie pari a quella agevolata.	- 30%
8. Favorire l'installazione di opere d'arte contemporanea in centro urbano in coerenza con le finalità del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)".	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire dell'agevolazione previa valutazione del Comitato Scientifico del MAP, tenendo conto anche del valore economico dell'installazione.	- 30%

4. Le riduzioni di cui al presente articolo, aggiunte alle eventuali riduzioni di cui all'art.19.6, non possono superare complessivamente il 95% del contributo di costruzione.

#### **Art. 22 Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata**

1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 32, comma 3 e 33 della LR, fino a nuova determinazione regionale, si applica il presente articolo e la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E riportato in Appendice al punto A8.
2. Le caratteristiche degli alloggi convenzionati dovranno essere le seguenti:
  - la Superficie utile abitabile dei nuovi alloggi, calcolata ai sensi dell'art. 3 del DM 10 maggio 1977, n. 801, non deve superare i 105 m<sup>2</sup>;
  - l'esonero del contributo sul costo di costruzione per gli alloggi aventi superficie utile abitabile maggiore di 105 m<sup>2</sup> è ammesso unicamente nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente; per il convenzionamento degli interventi di recupero di alloggi con superficie superiore a 160 m<sup>2</sup>, il Comune può definire, in relazione alle specifiche esigenze, particolari standard abitativi;
  - per le nuove utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni; in questo caso la convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovrà prevedere il mantenimento di tali specifiche funzioni per la durata dell'atto stesso; il Comune potrà inoltre definire, in relazione alle specifiche esigenze, particolari standard abitativi;
  - sono fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.
3. E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.
4. Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

## Parte II **Sostenibilità degli insediamenti**

### TITOLO I - ACCESSIBILITÀ

#### Art. 23 Finalità

1. L'accessibilità agli spazi urbani e agli edifici, intesa come possibilità di fruizione facile e sicura per tutti, senza impedimenti e ostacoli spaziali, architettonici, sensoriali o derivanti dai materiali utilizzati, rappresenta una condizione identitaria connessa al principio fondamentale di eguaglianza fra le persone. Per tale assunto, ogni aspetto normativo deve essere ermeneuticamente applicato nel senso più favorevole al raggiungimento dell'accessibilità.
2. Chiunque intervenga nel processo edilizio deve perseguire il massimo grado di fruibilità degli spazi urbani e degli edifici, inteso come requisito ad essi connaturato, nel rispetto e con le graduazioni applicative previste dalla legge.
3. Il presente titolo specifica alcuni aspetti della legislazione in materia di superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e nelle loro aree di pertinenza, fermo restando l'obbligo di osservare quanto disposto al Capo III della Parte II del DPR 380/2001.

#### Art. 24 Adeguamento dei locali aperti al pubblico

1. Nelle unità immobiliari con funzioni aperte al pubblico, come individuate nella sottostante tabella, gli interventi soggetti a titolo edilizio abilitativo e i mutamenti di destinazione d'uso o di funzione, comportano la verifica e l'adeguamento ai requisiti minimi di accessibilità ivi indicati:

Attività aperte al pubblico	Requisiti minimi (rif: DM 236/1989)
1) Studi/ambulatori medici, attività sociali, sanitarie, scolastiche, assistenziali, culturali, sportive	Accessibilità totale di tutti gli spazi di relazione e di servizio. I locali devono avere i requisiti di cui all'art. 4 del DM 236/1989
2) Bar, ristoranti	Accesso dall'esterno, a partire dalla via pubblica, privo di ostacoli e servizio igienico accessibile secondo le specifiche dimensionali e funzionali di cui al punto 8.1.6 del DM 236/1989
3) Esercizi commerciali al dettaglio, farmacie, palestre, studi medici veterinari, circoli privati, attività artigianali quali: barbiere, parrucchiera, estetista, pasticceria, pizzeria, gelateria, ecc.	Accesso dall'esterno, a partire dalla via pubblica, privo di ostacoli. Nelle unità immobiliari con Sul > 250 m <sup>2</sup> occorre almeno un servizio igienico accessibile secondo le specifiche dimensionali e funzionali di cui al punto 8.1.6 del DM 236/1989

2. Per gli esercizi commerciali al dettaglio, studi medici veterinari, attività artigianali e circoli privati di cui al punto 3), può essere applicato il criterio della visitabilità condizionata di cui all'art. 5.7 del DM 236/1989: negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengano sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nel decreto stesso, ma nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2 del DPR 384/1978.

E' consentito applicare il suddetto criterio della visitabilità condizionata anche per le attività di cui al punto 2) nonché per farmacie e palestre, ma solo nel caso in cui i locali risultavano precedentemente già aperti al pubblico.

3. Sono applicabili le deroghe previste dalla legislazione vigente.

#### Art. 25 Precisazioni sull'installazione dell'ascensore

1. Ai fini del rispetto dell'art. 1, punto d), della L 13/1989, l'installazione dell'ascensore, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, è sempre necessaria quando gli spazi di relazione degli alloggi, quali il soggiorno, sono situati al quarto livello, anche se l'ingresso è posto al livello inferiore: in tali casi l'ascensore dovrà garantire l'effettiva accessibilità agli spazi abitabili di relazione di tutti gli alloggi dell'edificio.

## TITOLO II - ENERGIA

### Art. 26 Richiami normativi

1. Il presente titolo promuove il risparmio energetico negli edifici, l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e la riduzione delle emissioni di gas climalteranti nel rispetto delle normative sovraordinate, che si richiamano di seguito così come elencate nell'Atto di coordinamento della Regione Emilia-Romagna n. 994 del 07.07.2014: *"Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). [...]"*.

Per quanto attiene agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili:

- DLgs n. 387/2003 *"Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"*;
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010 *"Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"*;
- DLgs n. 28/2011 *"Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"*;
- Delibera dell'Assemblea Legislativa regione Emilia-Romagna n. 28/2010 *"Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica"*;
- Delibera dell'Assemblea Legislativa regione Emilia-Romagna n. 51/2011 *"Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica"*;
- Regolamento Regionale 16 marzo 2012, n. 1 *"Regolamento delle procedure autorizzative relative alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica di competenza regionale in attuazione dell'articolo 16, comma 1, della legge regionale 23 dicembre 2004, n. 26 (disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia)"*;

Per quanto attiene ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini:

- DLgs n. 115/2008 *"Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE"*;
- LR 15/2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia"*, in particolare l'art. 11 *[Requisiti delle opere edilizie]*.

Per quanto attiene al contenimento del consumo energetico degli edifici:

- DLgs n.192/2005 *"Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"* (con le disposizione correttive ed integrative apportate dal DLgs 311/2006);
- DPR 2 aprile 2009, n. 59 *"Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"*;
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 *"Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*;
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015 *"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"*;
- Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 967/2015 *"Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"*;
- Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1715/2016 *"Modifiche all'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015"*;
- DPR 26 agosto 1993, n. 412 *"Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10"*;
- DPR 16 aprile 2013, n. 74 *"Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192"*.



- DAL 11 aprile 2017, n. 115 "Decisione sulle osservazioni pervenute e approvazione del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR2020)".
- DGR 25 settembre 2017, n. 1412 "Misure per il miglioramento della qualità dell'aria in attuazione del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) e del nuovo accordo di Bacino Padano 2017";
- LR 18 luglio 2017, n. 16 "Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento regionale in materia ambientale e a favore dei territori colpiti da eventi sismici" - art. 42 "Sanzioni per la violazione dei divieti posti a tutela della qualità dell'aria".

## **Art. 27 Requisiti in materia di ottimizzazione energetica**

Con riferimento all'art. 12.7 del PTCP della Provincia di Ravenna "Requisiti degli insediamenti in materia di ottimizzazione energetica" sono definite le seguenti disposizioni riguardo alle prestazioni energetiche da perseguire nei nuovi insediamenti e negli usi energetici in generale.

### **1. Prima verifica: l'analisi del sito**

La progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) deve tendere a recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico.

A tale scopo nei nuovi insediamenti, per definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici, deve essere effettuata l'analisi del sito, come base valutativa per la realizzazione delle migliori condizioni di sfruttamento passivo delle risorse energetiche naturali, prevedendo le seguenti azioni:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
- gli effetti di ombreggiamento o di schermatura, derivanti da fabbricati o altre strutture, devono riguardare le facciate degli edifici esposte all'irraggiamento solare estivo, sempre che sia lasciata disponibile sufficiente luce naturale;
- favorire l'accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o di possibile realizzazione.

### **2. Scelte tecnologico - impiantistiche**

Al fine del contenimento dei consumi energetici degli edifici, gli interventi in attuazione di PUA dovranno adottare le migliori azioni di gestione della risorsa energia e valorizzare la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili (FER), attraverso le seguenti disposizioni:

- a) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) devono prevedere, nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, il teleriscaldamento con cogenerazione/trigenerazione come opzione prioritaria.  
Nella realizzazione di reti di teleriscaldamento occorre sempre valutare la possibilità di utilizzo del calore prodotto in impianti industriali esistenti sul territorio: l'Amministrazione promuove la valorizzazione di tale risorsa;
- b) in sede di PUA comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 1.000 m<sup>2</sup> dovrà essere valutata la fattibilità tecnico economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento;
- c) nella realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti i PUA dovranno prevedere idonei spazi per il passaggio di eventuali future condotte per il teleriscaldamento; a tale fine si ritiene idonea, quale soluzione preferenziale, la posa in opera di condotti lineari aventi il mero scopo di preservare lo spazio necessario;
- d) negli edifici industriali-artigianali di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, aventi superficie utile energetica superiore a 1000 m<sup>2</sup>, dovrà essere valutata la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

## **Art. 28 Consumi energetici massimi negli edifici (rif. art. 26.3 lettera d. delle NdA)**

Le prestazioni energetiche di cui all'art. 26.3, lettera d. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Efficienza energetica] delle NdA, con riferimento all'ambito di applicazione ivi previsto, dovranno risultare assolte in base alla dichiarazione del tecnico progettista in sede di titolo edilizio ed in base a documentazione dimostrativa da allegare alla relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici ai sensi dell'art. 28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

## **Art. 29 Precisazioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER)**

L'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari deve essere conforme alle "Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare" di cui all'art. 33: la non ammissibilità degli impianti in centro storico e in altre zone, nei casi previsti, costituisce impossibilità tecnica per l'applicazione degli obblighi previsti nell'Allegato 2 "Requisiti minima di prestazione energetica" della DGR 967/2015 e s.m.i.

## **Art. 30 Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici**

I sistemi compensativi previsti nella DGR 967/2015 e s.m.i., relativamente alla partecipazione in quote equivalenti in potenza di impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili o da cogenerazione ad alto rendimento, anche nella titolarità di un soggetto diverso dall'utente finale, siti nel territorio comunale o in ambito territoriale sovracomunale nel caso di specifici accordi, non possono essere attuati nei seguenti casi:

- impianti a terra in territorio rurale, ad eccezione di terreni di proprietà pubblica ove l'Amministrazione valuti l'ammissibilità di impianti FER con finalità di interesse generale;
- immobili vincolati e/o di valore storico-architettonico e culturale testimoniale individuati nel PSC;
- aree di rispetto delle mura storiche;
- zone di tutela paesaggistica ai sensi del DLgs 42/2004;
- ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale;
- tutti i casi in cui il RUE non consente l'installazione di impianti FER;
- impianti già esistenti o da realizzarsi per assolvere ad altri obblighi di legge.

Non è possibile utilizzare quali sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici, impianti già esistenti o realizzati per assolvere obblighi di legge.

## **Art. 31 Bonus volumetrico**

1. Nel centro urbano ad esclusione del centro storico, in sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazione da fonti energetiche rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 della DGR 967/2015 e s.m.i., è possibile applicare un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di:
  - distanze minime tra edifici;
  - distanze minime di protezione del nastro stradale;
  - limiti e condizioni di cui all'art. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] delle Nda.
2. Il bonus di cui al comma 1 non si cumula con l'incremento volumetrico previsto all'art. 7.3 [Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni] delle Nda.

## **Art. 32 Coibentazione negli edifici esistenti (rif. art. 2.2 delle Nda)**

Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le misure di incentivazione previste per legge, fatti salvi i seguenti casi di intervento, in cui la coibentazione degli edifici non potrà essere realizzata con soluzioni che aumentino lo spessore verso l'esterno delle parti costituenti l'involucro edilizio:

- fronti edificati continui ove la continuità dei fronti rappresenti un valore da conservare;
- edifici di valore storico-architettonico individuati dal RUE, ad esclusione dei corpi minori privi di pregio qualora sia documentata la loro estraneità all'edificio principale;
- edifici in centro storico o di valore culturale-testimoniale o significativi dell'architettura moderna, individuati nel RUE o con le modalità ivi previste, qualora il maggiore spessore interferisca con elementi significativi dal punto di vista storico, architettonico, documentale (quali marcapiani, cornici, decori, modanature di cornicioni e davanzali, ecc.).

Fatti salvi i divieti di cui sopra, possono essere valutati interventi di coibentazione esterna in edifici che si attestano su strada, solo qualora il maggior spessore non interferisca con la fruibilità e la sicurezza stradale, previa acquisizione dei pareri/autorizzazioni degli Enti e /o uffici competenti: in centro storico detti interventi potranno essere effettuati negli edifici soggetti a ristrutturazione, così come individuati nella "Tav\_CS\_A.1\_Categorie di intervento".

A livello di raccomandazione e per prioritaria finalità di sicurezza sismica, il progettista deve considerare che nel caso di coibentazione esterna degli edifici occorre evitare l'occultamento degli eventuali fenomeni di dissesto leggibili nello stato attuale delle murature, utili per diagnosi sulle problematiche strutturali dell'edificio.

### Art. 33 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare

1. Le presenti norme riguardano gli impianti fotovoltaici e gli impianti solari termici, da qui in avanti denominati "impianti ad energia solare".

Le presenti norme disciplinano l'inserimento degli impianti ad energia solare nelle zone e negli ambiti individuati dal RUE, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico-artistico.

Per le suddette finalità sono da applicarsi, se ed in quanto più restrittive, le norme di cui al DLgs 29 dicembre 2003, n. 387, le disposizioni della Delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6.12.2010, le norme e gli indirizzi del PTCP, le norme del RUE.

I titoli abilitativi appropriati per le varie tipologie di impianto sono stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale. Resta fermo ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (legislazione sugli impianti), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (LR 9/1999), vincoli di cui al DLgs 42/2004 (Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio), procedure/autorizzazioni/pareri/nulla-osta di ogni altro ufficio od Ente competente.

#### 2. **Impianti ad energia solare sugli edifici: limiti alla localizzazione in centro storico**

Nei centri storici di Faenza e Granarolo faentino gli impianti ad energia solare possono essere realizzati sui tetti degli edifici classificati dal RUE nelle seguenti categorie:

- "Edifici recenti che non presentano elementi di particolare pregio" come individuati nella Tav. P.4 CS\_C\_Politiche di intervento;
- "Unità edilizie con caratteri tipologici di epoca moderna da conservare", "Unità edilizie di epoca moderna consolidate nel tessuto storico" e "Unità edilizie incongrue" come individuate nella planimetria al punto 4.1 "I tessuti storici" della Tav. C.1 – Relazione illustrativa;

ad esclusione degli edifici prospicienti l'Area monumentale" identificata nella Tav. P.4 CS\_C\_Politiche di intervento (Faenza), dove gli impianti ad energia solare non sono ammessi.

Gli edifici corrispondenti alle suddette casistiche sono evidenziati in Appendice nell'Allegato A11 "Tavola degli edifici del centro storico ove è possibile installare pannelli solari o fotovoltaici" che ha valore ricognitivo.

Qualora la classificazione nelle suddette categorie riguardi solo una parte dell'edificio, la collocazione dei pannelli può essere comunque ricercata nell'ambito della copertura dell'intero edificio, in funzione del minore impatto visivo.

In tutti i suddetti casi l'installazione dei pannelli deve rispettare tutte le seguenti condizioni:

- a) i pannelli non devono essere visibili da strade, piazze o altri spazi pubblici o di uso pubblico; qualora siano installati su tetti piani o sulle falde interne delle coperture, i pannelli -dai suddetti punti di vista- non devono essere significativamente visibili. Non sono mai ammessi collettori solari con serbatoi di accumulo esterni o a vista;
- b) la superficie occupata dagli impianti dovrà rispondere a caratteristiche di regolarità e compattezza geometrica, tenendo conto della presenza di tutti i manufatti sulla copertura, evitando disposizioni frammentarie o casuali dei pannelli; i pannelli, in ogni caso, devono essere di norma totalmente integrati alla superficie d'appoggio, pertanto sostitutivi del manto di copertura. Qualora non vi sia continuità tra le falde ed in presenza di manti di copertura originali o storicizzati, l'UTC può valutare i casi in cui i pannelli possono essere aderenti ma non sostitutivi degli elementi di copertura;
- c) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (cemento-amianto, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali;
- d) al termine della loro funzionalità, i pannelli e gli elementi tecnologici connessi devono essere rimossi e smaltiti nei modi di legge. Il manto di copertura deve essere ripristinato in perfetto raccordo con gli elementi di copertura presenti in falda, con le stesse caratteristiche di forma, materiale e colore: a tale fine si raccomanda di conservare gli elementi della copertura rimossi. L'avvenuto ripristino del manto di copertura nei modi suddetti, al termine della funzionalità dei pannelli, rientra nella verifica dello stato legittimo degli immobili.

Gli impianti ad energia solare possono essere altresì installati sui pergolati conformi all'art. 5.4 delle NdA, indipendentemente dalla classificazione dell'edificio e ad esclusione dell'Area monumentale", qualora posti orizzontalmente e in aderenza alla struttura, senza ulteriori piani di appoggio.

Nel centro storico di Oriolo dei Fichi, al fine di preservare la visuale dal "punto panoramico" individuato nella Tavola dei vincoli - Natura e paesaggio C.2\_Tav\_ A\_20\_V3, gli impianti ad energia solare possono essere realizzati solo sui tetti degli edifici classificati dal RUE nella categoria di intervento "ristrutturazione" come individuati nella Tav. P.4 CS\_A.1\_Categorie di intervento (Oriolo).

#### 3. **Impianti ad energia solare sugli edifici: limiti alla localizzazione e integrazione alle superfici di supporto**

Negli edifici di valore storico-architettonico non sono ammessi pannelli solari o fotovoltaici, mentre negli edifici di valore culturale testimoniale, come segnalati nel RUE o individuati con le modalità nello stesso indicate, devono essere salvaguardati gli elementi di valore delle coperture; pertanto, in presenza di manti di copertura originali o storicizzati, i

pannelli degli impianti ad energia solare potranno essere aderenti ma non sostitutivi degli elementi di copertura.

Fatto salvo ogni altro limite e condizione in centro storico e per gli edifici di valore storico-architettonico, i pannelli solari termici o fotovoltaici installati sui tetti degli edifici devono essere -salvo casi di oggettivo impedimento- aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ricercando nella loro posa il massimo ordine compositivo; i pannelli posti sulle coperture piane non dovranno essere significativamente visibili dal piano stradale potendo ricorrere ad elementi schermanti integrati nell'architettura dell'edificio.

La realizzazione degli impianti ad energia solare su coperture di edifici esistenti deve essere sempre accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura qualora vi sia la presenza di elementi incongrui in relazione alle caratteristiche dell'edificio (es. cemento amianto).

I pannelli posizionati sulle facciate dovranno inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico degli edifici, potendo sostituirsi o aderire ad elementi costitutivi degli stessi (quali parapetti, pensiline, frangisole, superfici vetrate, ecc.).

Non sono mai ammessi collettori solari con serbatoi di accumulo esterni o a vista.

#### **4. Impianti ad energia solare sul terreno: localizzazione e condizioni per la realizzazione**

La fonte principale per individuare i limiti e le condizioni per la realizzazione di impianti ad energia solare sui terreni è costituita dalle disposizioni della Delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6.12.2010, che prevalgono su eventuali norme contrastanti della presente Tav. P.5.

Fermo restando i limiti riscontrabili dalle suddette disposizioni, gli impianti ad energia solare sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti:

- a) nel centro storico (art. 5 delle NdA) e nelle aree di rispetto delle mura storiche (art. 23.3 delle NdA);
- b) nelle aree di valore naturale e ambientale (art. 14 delle NdA);
- c) nelle zone destinate a dotazioni ecologiche e ambientali (art. 20 delle NdA)
- d) nelle aree di tutela delle aste fluviali (art. 22.3 delle NdA);
- e) nelle visuali da conservare (art. 22.6 delle NdA);
- f) nelle fasce di rispetto stradali (art. 25.2 delle NdA);
- g) nelle zone a bosco e nelle zone calanchive;
- h) nelle aree entro le visuali panoramiche di Oriolo dei Fichi e dell'Olmattello.

Nelle zone di cui alle lettere b), d), e), f) sono ammessi sul terreno solo impianti di piccole dimensioni, pari ad una superficie massima di 8 m<sup>2</sup>, purché di altezza non superiore a 1,5 m, da localizzare nelle aree di pertinenza degli edifici e da schermare adeguatamente con il verde: tale soluzione a terra è consentita però solo se non sono disponibili edifici nell'ambito della proprietà, comprese tettoie, pergolati, casette per il giardino, ecc., idoneamente orientati.

I pannelli, qualora installati su pergolati, dovranno essere disposti orizzontalmente in aderenza agli elementi di copertura.

Fermo restando le eccezioni di cui al presente comma, nelle zone agricole ove è consentito installare impianti ad energia solare la posa degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto visivo, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutire l'interferenza visiva con siepi autoctone ed eventuali altre barriere arboree e/o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico. In particolare:

- nelle zone di Tutela paesaggistica collinare (art. 22.2 delle NdA), gli impianti devono essere di modesta altezza, nell'ordine di 1,5 m;
- nelle Aree di tutela dell'impianto storico rurale (art. 23.4 delle NdA), l'assetto distributivo degli impianti non deve confliggere con la riconoscibile trama storica degli appezzamenti e con i singoli segni territoriali di valore storico (canali, fossi, elementi testimoniali puntuali);
- non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

#### **Art. 34 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica**

Ai sensi dell'art 4, comma 1-ter, del DPR 380/2001, come modificato dall'art. 15, comma 1, del DLgs 16 dicembre 2016, n. 257 a decorrere dal 31 dicembre 2017, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m<sup>2</sup> e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

## TITOLO III - BIOEDILIZIA E QUALITÀ AMBIENTALE

### Art. 35 Aspetti generali

1. La bioedilizia si fonda sul sistema di conoscenze e di azioni che portano -in ogni contesto storico e sociale- alla costruzione e al mantenimento di edifici, accessibili, salubri, sicuri, energeticamente efficienti, rispettosi dell'ambiente e con esso compatibili. E' associata a molti aspetti -non sempre tradotti in norme- da assumere come dati esigenziali per una corretta progettazione rivolta al benessere ambientale, quali il riciclo dei rifiuti, l'uso corretto della risorsa idrica, la progressiva eliminazione dei prodotti inquinanti, la riduzione delle filiere di approvvigionamento, i sistemi di mobilità a basso impatto, la conservazione degli ambienti naturali.
2. La bioedilizia è materia in continuo aggiornamento, atta per sua natura a recepire le migliori soluzioni disponibili per raggiungere obiettivi di sostenibilità: il progettista potrà pertanto proporre soluzioni alternative a quelle prospettate nei successivi articoli 36 e 37, dimostrandone le caratteristiche innovative e migliorative.
3. Le soluzioni progettuali adottate secondo i criteri della bioedilizia devono essere sempre e in ogni caso conformi alle norme antisismiche: a tale fine le scelte operate in base al presente titolo devono essere rigorosamente verificate ai sensi delle vigenti normative settoriali in materia di sicurezza e caratteristiche igienico sanitarie.

### Art. 36 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici

#### 1. **Principali indirizzi per la progettazione:**

- la progettazione deve considerare quale primo condizionamento le caratteristiche del sito, definendo il corretto orientamento dell'edificio, degli spazi interni e degli arredi, in funzione del migliore sfruttamento passivo delle energie naturali (sole, luce, ombre, venti) e annullando/minimizzando l'effetto di eventuali fonti inquinanti (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.);
- devono essere preferite ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest, adottando opportuni sistemi schermanti contro l'eccessivo irraggiamento estivo, mentre sul lato nord, nord-est, le aperture devono essere contenute, il tutto nel rispetto del contesto ambientale, architettonico e tipologico;
- devono essere favoriti i processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali, evitando -per quanto possibile- la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio;
- i giardini e le essenze arboree devono essere progettate in relazione alle esigenze di ombreggiamento e raffrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti e all'inquinamento acustico;
- devono essere impiegati materiali da costruzione naturali e biocompatibili quali, a titolo esemplificativo:
  - strutture verticali portanti preferibilmente in muratura con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fonoassorbimento ed igroscopicità;
  - strutture orizzontali portanti preferibilmente in legno, con elevate caratteristiche di isolamento acustico;
  - strutture di copertura preferibilmente in legno, opportunamente coibentate e ventilate;
  - intonaci esterni ed interni, tinte e vernici a base di materiali naturali (calci, oli, cere, resine naturali), atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
  - materiali di coibentazione naturali altamente traspiranti;
  - materiali in genere non emissivi;
  - arredamenti preferibilmente in legno massello trattati con prodotti naturali e traspiranti, tessuti naturali.
- gli impianti elettrici devono, per quanto possibile:
  - contenere l'alterazione del campo elettromagnetico naturale, limitando ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico, con particolare attenzione alle camere da letto;
  - garantire il giusto grado di illuminazione artificiale all'interno di ogni locale in funzione dell'uso, impiegando corpi illuminanti ad alta efficienza;
- gli impianti termici devono essere progettati per favorire il risparmio energetico e funzionare a bassa temperatura di esercizio (si riducono i moti convettivi che peggiorano la qualità dell'aria quanto ad umidità, ionizzazione e polveri).

#### 2. **Ambito di applicazione**

Le azioni prescrittive di cui ai commi 3-4-5-6 sono obbligatorie nei seguenti casi:

- per tutti gli interventi che accedono al sistema incentivante di cui al Titolo VIII [*Incentivi e compensazioni*] delle NdA scegliendo l'applicazione delle regole di bioedilizia in alternativa alle prestazioni di efficienza energetica, secondo quanto disposto dall'art. 29 [*Incentivi*] delle NdA stesse;
- in tutti gli altri casi previsti dal RUE.

La dimostrazione discorsiva dell'assolvimento delle azioni prescrittive, nei termini richiesti nella colonna "*dati di progetto*" di cui ai commi 3-4-5-6, deve essere contenuta nella relazione tecnica-descrittiva del progettista da allegare all'istanza del titolo edilizio. Per gli interventi di ampliamento che accedono al sistema degli incentivi, l'assolvimento delle azioni prescrittive di cui ai commi 3-4-5-6, riguarda la sola parte ampliata e può essere graduato in relazione alle effettive possibilità di applicazione:

in questo caso la relazione tecnica del progettista, nella parte dedicata alla bioedilizia, deve esplicitare, per ogni singolo punto, gli eventuali motivi tecnici di impedimento ad assolvere la norma.

Al di fuori dei suddetti casi di applicazione obbligatoria, le azioni prescrittive costituiscono indirizzi per una corretta progettazione.

### 3. Analisi del sito

	Oggetto della progettazione	Dati di progetto	Azioni prescrittive
1	Campi elettromagnetici derivanti da conduttori in tensione	Rilievo delle linee elettriche a partire dalla media tensione, cabine di trasformazione, antenne di telefonia mobile, ecc., nell'area di intervento e nelle zone limitrofe.	Ubicare l'edificio nel punto più lontano dalla fonte inquinante, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali.
2	Fonti di inquinamento acustico	- indicazione negli elaborati di progetto delle fonti di inquinamento acustico (assi viari, industrie rumorose, ecc.); - indicare la classe acustica dell'area di intervento e quella delle aree adiacenti, sulla base del Piano di Classificazione Acustica comunale.	- ubicare l'edificio nel punto più lontano dalla fonte inquinante, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali; - realizzare barriere di verde compatto; - ridurre la superficie esterna dell'involucro edilizio rispetto alla fonte inquinante, limitando l'apertura di porte e finestre ed utilizzando idonei sistemi di infissi.
3	Disponibilità di luce ed esposizione solare, ombreggiamento	- indicare l'orientamento sull'elaborato planimetrico di progetto; - rappresentare gli elementi (orografici, vegetazionali, edifici) -in un adeguato intorno- che possono condizionare il soleggiamento/ombreggiamento nell'area di intervento.	- ubicare l'edificio nel punto che offre l'ottimale sfruttamento dell'apporto solare e che consente la massima captazione solare, compatibilmente con i limiti urbanistici e paesaggistici; - privilegiare i porticati nel lato sud, sud-ovest; - favorire l'esposizione della zona notte ad est, sud-est; - ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest, adottando opportuni sistemi schermanti contro l'eccessivo irraggiamento estivo. Sul lato nord, nord-est, le aperture devono essere contenute, il tutto nel rispetto del contesto ambientale, architettonico e tipologico; - le ombre portate dal nuovo edificio non devono pregiudicare il diritto al sole dei confinanti; - i giardini e le essenze arboree devono essere progettate in relazione alle esigenze di ombreggiamento e raffrescamento e alla schermatura rispetto ai venti dominanti.
4	Accessibilità	Rappresentazione e indicazioni delle azioni prescrittive negli elaborati grafici in adeguata scala, nonché nella relazione e nella dichiarazione prevista dalla L 13/1989 e suoi decreti attuativi.	Devono essere abbattute tutte le barriere architettoniche per raggiungere la completa accessibilità degli spazi esterni e degli spazi di relazioni interni dell'edificio (ambienti di soggiorno e accesso al bagno). Tale grado di accessibilità consiste nel progettare senza alcuna barriera architettonica tutto il percorso che, partendo dalla via pubblica -attraverso gli spazi esterni privati o di uso pubblico- permette di accedere al soggiorno e ad un bagno degli appartamenti al piano terra. Il bagno dovrà avere caratteristiche dimensionali e un'organizzazione spaziale tale da consentire -anche nel futuro- l'installazione di tutti i dispositivi previsti per l'accessibilità dei bagni dal DM 236/1989, senza ricorrere a demolizioni o spostamenti di muri, compresi tramezzi e pareti divisorie.

### 4. Sistemi costruttivi

	Oggetto della progettazione	Dati di progetto	Azioni prescrittive
1	Murature di mattoni o blocchi in laterizio, blocchi in laterizio alveolato o altri materiali ecologici, muratura armata	Documentazione (relazione del progettista e schede tecniche e/o certificazioni di qualità ambientale) sulla natura, composizione, emissività, ciclo di produzione, caratteristiche meccaniche e di manutenzione dei prodotti utilizzati.	- utilizzare laterizi di argilla non miscelata con scorie; - l'eventuale microporizzazione dovrà essere realizzata con materiali di origine naturale o minerale; - le tramezzature interne devono essere posate su supporti ecologici atti ad interrompere la propagazione dei rumori e delle vibrazioni; - i materiali utilizzati non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannose o moleste per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche (quali elevate temperature, irraggiamento diretto o impregnazione d'acqua); devono inoltre conservare nel tempo tale caratteristica.
2	Telaio in c.a., solai di piano in laterocemento, murature armate	La relazione del progettista deve indicare le motivazioni per le quali si ritiene di non utilizzare -quali sistemi costruttivi preferenziali- strutture portanti verticali in muratura e solai in legno o legno collaborante.	La progettazione strutturale deve essere orientata a minimizzare gli effetti indotti dai campi elettromagnetici.
3	Solai di copertura in legno	Particolare costruttivo dell'orditura del solaio.	Obbligo di prevedere la camera di ventilazione.
4	Solai di copertura in laterocemento, solai in legno con soletta in c.a.	La relazione del progettista deve indicare oggettive motivazioni per le quali non è tecnicamente possibile impiegare solai di	

		copertura in legno.	
--	--	---------------------	--

## 5. **Materiali**

	Oggetto della progettazione	Dati di progetto	Azioni prescrittive
1	Malte perintonaci e sottofondi	Documentazione (relazione del progettista e/o schede tecniche e/o certificazioni di qualità ambientale) sulla natura, composizione, caratteristiche prestazionali dei prodotti utilizzati.	Utilizzare solo malte a base di calce naturale, grassello di calce, polveri di marmo e prodotti naturali ecologici.
2	Materiali di coibentazione termica e acustica		Utilizzare solo prodotti naturali ecologici e non volatili in quanto costituiti da microfibre.
3	Materiali impermeabilizzanti		Utilizzare solo guaine traspiranti o aerare il pacchetto di solaio sottostante.
4	Tinte, vernici, resine e colle, cere ed oli, impregnanti, antimuffa, antitarlo		<ul style="list-style-type: none"> <li>- utilizzare solo prodotti ecologici naturali, a base vegetale, minerale o animale;</li> <li>- diversificare i cromatismi delle pareti interne dei locali in funzione dell'uso.</li> </ul>
5	Pavimenti interni, esterni e rivestimenti		Impiegare solo materiali tradizionali (pietra, legno, cotto) possibilmente di provenienza locale. La norma è prescrittiva unicamente per pavimentazioni e rivestimenti esterni.
6	Lavorazioni superficiali		Vietati trattamenti a base di piombo, poliestere e prodotti impermeabilizzanti non traspiranti.
7	Tutti i materiali		<ul style="list-style-type: none"> <li>- i materiali utilizzati non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannose o moleste per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche (quali elevate temperature, irraggiamento diretto o impregnazione d'acqua); devono inoltre conservare nel tempo tale caratteristica.</li> <li>- vietato l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto. In ogni caso tutti i materiali devono escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente. Non è mai consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.</li> </ul>

## 6. **Impianti e dispositivi tecnologici**

	Oggetto della progettazione	Dati di progetto	Azioni prescrittive
1	Canne fumarie	Documentazione (relazione del progettista e/o schede tecniche e/o certificazioni di qualità ambientale) sulla natura, composizione, caratteristiche prestazionali dei prodotti utilizzati.	
2	Sistemi di controllo dei flussi d'aria	Rappresentazione delle soluzioni adottate negli elaborati di progetto.	Predisporre griglie regolabili di immissione di aria, orientate a nord sulla parte bassa dell'edificio e a sud nella parte alta, al fine di innescare processi di ventilazione naturale, integrando eventualmente anche il flusso d'aria del tetto ventilato.
3	Scarichi e rete fognante	Rappresentazione delle soluzioni adottate negli elaborati di progetto.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzare diseoleatori per acque saponate con capacità di almeno 100 l per abitante equivalente compatibilmente con le norme di settore;</li> <li>- realizzare vasche Imhoff per acque nere con capacità di almeno 200 l per abitante equivalente compatibilmente con le norme di settore;</li> <li>- nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti che determinano nuove unità immobiliari, realizzare vasche di raccolta delle acque meteoriche per uso irriguo in misura di almeno 1000 l per unità immobiliare: restano fermi i minimi prestazionali di cui all'art. 40 della presente Tav. P.5.</li> </ul> <p>A livello di indirizzo, fermi restando gli aspetti di competenza Ausl, si raccomanda la realizzazione di una rete dedicata per l'impiego delle acque meteoriche di recupero dalle coperture per i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alimentazione delle cassette di scarico dei w.c.;</li> <li>- lavaggio di aree pavimentate;</li> <li>- lavaggio auto;</li> <li>- usi tecnologici;</li> <li>- alimentazione di lavatrici che siano a ciò predisposte.</li> </ul>
4	Sistema di distribuzione dell'impianto idrico e sanitario	Descrizione delle soluzioni adottate nella relazione del progettista.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utilizzare condutture che non rilascino sostanze nocive, escludendo ad esempio rame non trattato, piombo, materiali siliconici, ecc.</li> <li>- utilizzare riduttori di flusso sulle rubinetterie;</li> <li>- utilizzare cassette di scarico a flusso regolabile.</li> </ul>
5	Impianto termico, caldaie, corpi scaldanti	Descrizione delle soluzioni adottate nella relazione del progettista.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le caldaie -ove consentite- devono essere del tipo ad alto rendimento;</li> <li>- prevedere una bassa temperatura media di esercizio al fine di ridurre i moti convettivi dell'aria;</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- preferire sistemi di irraggiamento, radiatori a battiscopa, impianti a pavimento o a parete;</li> <li>- installare valvole termostatiche di zona o sui singoli radiatori.</li> </ul>
6	Impianto elettrico, telefonico, televisivo	Descrizione delle soluzioni adottate nella relazione del progettista.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzare l'impianto con distribuzione stellare;</li> <li>- collocare trasformatori e amplificatori in genere il più lontano possibile dalla zona notte.</li> </ul>

## Art. 37 Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista

### 1. **Principali indirizzi per la progettazione**

L'applicazione dei principi di bioedilizia e qualità ambientale per edifici di tipologia specialistica con destinazione prevalentemente produttiva si fonda su criteri specifici -diversi rispetto alle costruzioni di tipo residenziale- principalmente a causa di oggettive esigenze nella scelta delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali strutturali legati alla tipologia degli immobili.

Alcuni principi generali della bioarchitettura -agevolmente applicabili in costruzioni ordinarie- devono essere temperati con le leggi sulla sicurezza sismica e con la compatibilità dei costi in relazioni a volumi e superfici di grandi o grandissime dimensioni.

Occorre individuare regole minime di concreta e agevole applicabilità rivolte al benessere ambientale nei luoghi di lavoro, ritenendo che l'ecologia del costruire possa conciliarsi anche con le esigenze della produzione industriale: la bioedilizia, in questo caso, deve concorrere al miglioramento della fruibilità, vivibilità e integrazione urbana degli spazi industriali.

Per esempio, si ritiene di orientare le regole di progettazione verso parametri di qualità ambientale quali il corretto uso e recupero delle risorse naturali (acqua, aria, calore solare, terreno permeabile, riciclaggio di acqua e calore, raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.) senza imporre limitazioni preclusive sulle scelte dei sistemi strutturali, che potrebbero rivelarsi impraticabili per finalità di sicurezza sismica.

Altro aspetto da considerare, direttamente collegato con il benessere ambientale -anche nei luoghi di lavoro- è la qualità architettonica del progetto, da intendersi come rapporto armonico fra il costruito e il non costruito (equilibrio compositivo delle costruzioni, finiture integrate nell'ambiente, il verde, gli alberi, i colori, ecc.).

Quanto premesso viene tradotto con le norme regolamentari di cui ai successivi commi 2 e 3.

### 2. **Nuove costruzioni**

- Dimensionamento delle aperture in relazione alla esposizione solare: le finestre a Nord devono essere ridotte di superficie, compatibilmente con i minimi rapporti aeroilluminanti di legge; le altre aperture interessate dall'irraggiamento solare diretto devono prevedere appropriate soluzioni di schermatura;
- l'architettura esterna degli edifici deve essere orientata verso soluzioni di qualità in relazione agli spazi aperti: a tale fine i tamponamenti esterni in tutti i prospetti devono essere integrati con materiali naturali quali mattone, legno, intonaco a calce, grandi vetrate trasparenti, ecc.;
- la struttura di copertura deve essere realizzata con travature in legno. Particolare attenzione deve essere posta al manto di copertura dell'edificio, che dovrà escludere come finitura esterna l'uso di guaine. Si dovrà favorire -per quanto compatibile con la funzionalità della struttura- l'uso del tetto dell'edificio con soluzioni a giardino; è consentito progettare soluzioni alternative alle travature in legno in abbinamento a tetti giardino con terreno drenante a copertura arbustiva (spessore del terreno nella fascia di bordo di almeno 40 cm): con la dizione "tetto giardino" si intende una copertura realizzata a giardino pensile, praticabile e fruibile, dove almeno la parte perimetrale -ad eccezione di quella interessata dagli eventuali locali di cui all'art. 57 [*Tetti giardino*]- consenta l'impianto di specie arbustive che, nel complesso, creino un effetto di verde, visibile e ben mantenuto, caratterizzante tutti i prospetti dell'edificio; la parte rimanente della copertura -interna alla fascia di bordo- potrà essere trattata a verde estensivo, percorsi pedonali, ecc. In alternativa alle travature in legno è anche possibile attrezzare almeno il 70% della superficie piena delle pareti esterne con verde verticale piantato a terra;
- nel caso di costruzione di tetto con travi in legno a vista, all'altezza massima prevista dalle norme di zona può essere aggiunto lo spessore degli elementi in legno dell'orditura del solaio. All'altezza massima può essere anche aggiunto lo spessore dei tetti giardino di cui alla precedente alinea;
- i garage e le consistenti masse ferrose (depositi, macchine operatrici pesanti, cabine elettriche, locali per generatori, compressori, ecc.) non devono essere adiacenti agli uffici e ai locali abitativi;
- realizzazione di pareti insonorizzate fra i reparti di lavorazione e gli ambienti per uffici, abitazioni e simili, per evitare la propagazione di rumori e vibrazioni;
- impiego di lampade ad alta efficienza, preferibilmente del tipo a led, negli ambienti interni e nelle aree esterne; all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che limitino l'inquinamento luminoso anche con riferimento alle insegne;
- installazioni di apparecchi limitatori del consumo d'acqua (nei locali abitativi, uffici, spogliatoi, bagni e simili);
- nell'area esterna -compatibilmente con gli spazi a disposizione- dovranno essere ricavati piccoli ambienti naturalizzati dove ricondurre preferenzialmente anche una quota di laminazione delle acque meteoriche;
- l'inserimento di pannelli solari (termici o fotovoltaici) deve obbedire a criteri di integrazione visiva nell'edificio;
- nel rapporto dell'edificio con la strada, al fine di attutire il rumore e le polveri, devono essere previste recinzioni integrate con siepi e/o rampicanti.



### **3. Costruzioni esistenti**

- Le aperture sul lato Nord devono essere ridotte di superficie -compatibilmente con i minimi rapporti aeroilluminanti di legge- eventualmente utilizzando pannelli in legno, alluminio o altri materiali; le altre aperture interessate dall'irraggiamento solare diretto devono essere schermate utilizzando per esempio appropriate soluzioni frangisole (legno, alluminio ecc.) o attraverso una idonea progettazione del verde;
- deve essere effettuata una verifica estetica di tutti i prospetti con l'obiettivo di ricondurre il capannone -anche se prefabbricato- ad una visibilità più compatibile con gli interventi di architettura ambientale attraverso rivestimenti, applicazioni di pannelli leggeri, inserzioni di mattoni ecc., estesi a tutte le facciate;
- per quanto riguarda il manto di copertura sono offerte le seguenti possibilità: manto in laterizio, manto in lastre o lamine di rame o metalli di pregio, tetto inerbato, applicazione di pannelli solari o analoghi sistemi di captazione solare (quali cellule fotovoltaiche) per almeno il 50% del coperto; in alternativa alle suddette possibilità è consentito attrezzare almeno il 70% della superficie piena delle pareti esterne con verde verticale piantato a terra;
- realizzazione di pareti insonorizzate fra i reparti di lavorazione e gli ambienti per uffici, abitazioni e simili, per evitare la propagazione di rumori e vibrazioni;
- impiego di lampade ad alta efficienza, preferibilmente del tipo a led, negli ambienti interni e nelle aree esterne; all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che limitino l'inquinamento luminoso anche con riferimento alle insegne;
- installazioni di apparecchi limitatori del consumo d'acqua (nei locali abitativi, uffici, spogliatoi, bagni e simili);
- perimetralmente all'area deve essere realizzata una efficace barriera arborea con funzione di mitigazione da polveri e rumore; sul lato verso la strada sono da prevedersi recinzioni integrate con siepi e rampicanti.

## TITOLO IV - RISORSA ACQUA

### Art. 38 Generalità

1. In materia di risorsa idrica, sicurezza idraulica ed idrogeologica legata ai processi di dispersione delle acque, gli interventi edilizi devono perseguire obiettivi di permeabilità, laminazione e risparmio, attraverso le seguenti azioni:
  - 1) Trattenimento acqua: ridurre il rischio idraulico mediante trattenimento e successiva lenta dispersione nel sistema idrico scolante delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili (laminazione) (rif. art. 39);
  - 2) Riduzione dell'impatto edilizio: ridurre l'apporto delle acque meteoriche nel sistema idrico scolante mediante l'incremento di suolo permeabile (rif. art. 40);
  - 3) Riutilizzo acqua piovana: risparmiare la risorsa idrica mediante l'utilizzo delle acque piovane per usi non pregiati (rif. art. 41).

Nel perseguimento dei suddetti obiettivi, occorre prevedere ogni necessario adeguamento dei sistemi idrici scolanti con il fine prioritario di evitare immissioni sui suoli pubblici. I commi seguenti individuano le prestazioni minime per ognuno dei tre obiettivi, precisando i casi di obbligatorietà; negli altri casi, le disposizioni hanno carattere di indirizzo per la corretta progettazione degli interventi.

### Art. 39 Trattenimento acqua: laminazione (rif. art. 26.2 lettera a. delle NdA)

1. Con riferimento all'art. 26.2, lettera a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Trattenimento acqua*] delle NdA, per la laminazione delle acque meteoriche occorre prevedere un sistema di raccolta delle acque stesse, dimensionato in base ai criteri concernenti l'invarianza idraulica di cui all'art. 9 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e relative direttive tecnico-applicative.  
Al di fuori del bacino del Lamone, in alternativa al suddetto calcolo, il sistema di raccolta delle acque può essere dimensionato orientativamente in 30 m<sup>3</sup> ogni 1000 m<sup>2</sup> di SF (detraendo le sole aree a verde effettivo), fatto salvo quanto disposto dall'art. 20 del Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio (PSAI) e dalle "Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura" redatto dall'Autorità di Bacino del Reno.
2. Il sistema di laminazione deve garantire l'immediato accumulo delle acque meteoriche all'interno del lotto privato e successivamente la loro lenta dispersione controllata nel sistema scolante. Nel caso di recapito finale in fognatura, il sistema di laminazione deve funzionare per diretta immissione controllata delle acque meteoriche nel condotto fognario e non per azione di reflusso dalla fognatura pubblica dopo che questa si sia riempita. Eventuali impedimenti di ordine tecnico al rispetto della presente norma devono essere motivatamente illustrati.
3. Non è ammesso l'assolvimento della laminazione mediante sistemi di trattenimento dell'acqua al di sotto degli edifici.
4. I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, sono normalmente da collocare in area privata attrezzata a verde; qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore degli standard minimi di legge, si potrà accettare, solo su tale parte eccedente, il posizionamento di bacini di laminazione integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.
5. Nell'applicazione del presente articolo è fatta salva ogni più restrittiva condizione derivante dalle norme sovraordinate sulle acque di prima pioggia nonché dai piani e direttive di competenza delle Autorità di Bacino.
6. Nel caso di interventi in ambito collinare, la verifica dovrà dare conto di come sono state considerate le indicazioni riportate dalle "Schede di verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle Unità Idromorfologiche Elementari a rischio R1, R2, R3 e R4" - Allegato 2 al PSC.

### Art. 40 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA)

1. Per il calcolo della superficie permeabile di cui all'art. 26.3, lettera a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Riduzione dell'impatto edilizio*] delle NdA si tiene conto delle seguenti percentuali:

Piccoli bacini naturalizzati con acqua e vegetazione	120%
Suolo adibito a verde senza limitazioni alla permeabilità naturale	100%
Tetti verdi con spessore > 40 cm	90%
Tetti verdi con spessore < 40 cm	80%
Pavimentazioni forate (quali grigliati e betonelle forate, posate su base permeabile)	20%
Pareti con verde verticale continuo radicato nel terreno, stabilizzati e -limitatamente alle zone di cui agli artt. 8 [ <i>Ambito produttivo specializzato</i> ], 9 [ <i>Ambito produttivo misto</i> ] e 10 [ <i>Ambito misto di riqualificazione</i> ] delle NdA - le betonelle su fondo drenante	30%

2. Fermo restando che almeno il 50% dei valori di permeabilità minima di cui all'art. 26.3 lettera a. delle NdA è da assicurare nel lotto di intervento, quale prestazione ecologico-ambientale fisicamente e spazialmente legata alla sostenibilità "in situ" della trasformazione edilizia, la restante quantità di superficie permeabile -non realizzata all'interno del lotto- può essere assolta a distanza, su parere vincolante dell'UTC, in relazione alle seguenti soluzioni e quantità:

Eliminazione di pavimentazioni impermeabili in aree di ricarica della falda di cui all'art. 5.3 del PTCP e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	200%
Eliminazione di pavimentazioni e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	150%
Piccoli bacini naturalizzati con acqua e vegetazione	100%
Realizzazione, in ambito urbano di siepi lineari con funzione ecologica e di rallentamento del deflusso delle acque	1 m di siepe = 0,5 m <sup>2</sup> di area permeabile
Realizzazione, nell'Unità di Paesaggio della Centuriazione, di siepi lineari con funzione ecologica e di rallentamento del deflusso delle acque	1 m di siepe = 1,5 m <sup>2</sup> di area permeabile
Realizzazione di reti ecologiche nel centro urbano	3 m di rete ecologica = 1 m <sup>2</sup> di area permeabile
Alberi di alto fusto in area pubblica nel centro urbano	1 albero = 2,5 m <sup>2</sup> di area permeabile 1 albero piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comporti la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili = 4 m <sup>2</sup> di area permeabile
Interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, prevedendone il monitoraggio nel tempo, redatti da professionalità competenti in materia	1 progetto = 5 m <sup>2</sup> di area permeabile

Per attività produttive di grandi dimensioni sono previste particolari condizioni applicative all'art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi*].

Sono esclusi dal computo delle superfici impermeabili i pozzetti di superficie pari ad un massimo di 1 m<sup>2</sup>. I pozzetti di dimensioni maggiori devono essere integralmente computati nella superficie impermeabile.

3. La regolamentazione e l'attestazione degli obblighi derivanti dall'esercizio delle prestazioni a distanza, se riguardanti aree pubbliche, possono essere affidate alla stipula di specifici accordi convenzionali fra i soggetti coinvolti, da allegare alla documentazione progettuale.

#### Art. 41 Riutilizzo dell'acqua piovana per usi non pregiati (rif. art. 26.3 lettera c. delle NdA)

- Con riferimento all'art. 26.3, lettera c. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Riutilizzo acqua piovana*] delle NdA, gli interventi che rientrano nell'ambito di applicazione della norma devono essere associati ad un sistema di accumulo delle acque meteoriche e ad un utilizzo delle stesse per usi non pregiati quali irrigazione delle aree verdi e annaffiatura dei giardini.  
A livello di indirizzo, fermi restando gli aspetti di competenza Ausl, si raccomanda la realizzazione di una rete dedicata per l'impiego delle acque meteoriche di recupero dalle coperture per i seguenti usi:
  - alimentazione delle cassette di scarico dei wc;
  - lavaggio di aree pavimentate;
  - lavaggio auto;
  - usi tecnologici;
  - alimentazione di lavatrici che siano a ciò predisposte.
- I sistemi di accumulo dell'acqua piovana devono rispondere al seguente dimensionamento minimo:
  - funzioni di cui all'art. 3, lettera a) e d2) delle NdA: 1m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> o frazione di nuova area resa impermeabile con un minimo di 1 m<sup>3</sup>;
  - altre funzioni: 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> o frazione di nuova area resa impermeabile con un minimo di 1 m<sup>3</sup>.
- L'accumulo delle acque meteoriche per usi non pregiati può essere integrato nel sistema di laminazione di cui all'art. 39 oppure può essere costituito da un dispositivo separato (per esempio una vasca a tenuta con pompa di sollevamento distinta da un bacino naturalizzato con funzione di laminazione).
- I meccanismi di sollevamento dell'acqua (pompe) necessari al funzionamento delle vasche di raccolta per il riutilizzo dell'acqua piovana di cui al presente comma, devono essere installati e funzionanti -fino all'erogatore- al momento della fine lavori.

#### **Art. 42 Dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli edifici residenziali ed uffici**

Per le funzioni di cui alle lettere E1 e E2 dell'art. 3 del DPR 412/1992, comprese le abitazioni e gli uffici pertinenti ad edifici produttivi, negli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria e negli interventi di sostituzione o ammodernamento degli impianti idrici, è obbligatorio utilizzare:

- dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (regolatori di flusso, riduttori di flusso, rubinetterie a risparmio, ecc.) e delle apparecchiature irrigue nei giardini privati (quali sistemi temporizzati a micro pioggia);
- pulsantiera con sistema di scarico a mandata differenziata nei wc.

#### **Art. 43 Divieto di tombinare i fossi**

1. All'esterno del centro urbano è vietato tombinare tutti i fossi appartenenti al reticolo idrografico, anche minore, fatte salve esigenze di sicurezza e/o igiene ambientale attestate dagli Enti competenti nonché condizioni derivanti dalla progettazione di opere pubbliche o di interesse generale.

Fanno eccezione i tombinamenti strettamente necessari alla realizzazione dei passi carrabili e pedonali, che dovranno essere limitati (sia come numero che come dimensione) ai casi di effettiva e stretta necessità, da valutarsi da parte dell'UTC: in tutti i casi dovrà essere mantenuta inalterata la sezione di deflusso delle acque.

### **TITOLO V - ALBERI E VERDE** (rif. art. 26.3 lettera b. delle NdA)

#### **Art. 44 Aspetti generali**

1. Il presente Titolo tratta delle alberature e del verde unicamente per gli aspetti di interesse edilizio, anche in linea con gli obiettivi di tutela e potenziamento del verde urbano di cui alla L. 14.01.2013, n. 10 "*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*". Resta ferma la prevalenza delle norme sovraordinate in materia ambientale, tutela paesaggistica e sicurezza.
2. Le norme che saranno contenute negli eventuali regolamenti comunali specifici sul verde, saranno da considerarsi automaticamente prevalenti in caso di incongruenza con la presente disciplina.
3. Il presente titolo non riguarda gli alberi che costituiscono impianti colturali.

#### **Art. 45 Interventi sugli alberi**

##### **1. Piantumazione di alberi**

La piantumazione di nuovi alberi non collegata a pratiche edilizie non richiede alcun titolo abilitativo o autorizzazione di tipo edilizio, ma deve essere eseguita nel rispetto:

- delle distanze dalle strade stabilite nel Codice della Strada;
- nel centro urbano, delle seguenti distanze dai confini di proprietà:
  - 1 m per gli alberi di alto fusto;
  - 0,50 m per gli alberi non di alto fusto;
  - 0,30 m per le siepi;
- delle norme del Codice Civile, per quanto sopra non specificato;
- delle norme di cui alla Parte III del DLgs. 42/2004 nelle aree soggette a tutela paesaggistica;
- delle prescrizioni e dei pareri di ogni Ente o ufficio eventualmente competente (Enti proprietari di strade, Consorzio di Bonifica, Autorità di Bacino, ecc.).

Devono essere scelte, tra le varie specie di alberi di alto fusto, quelle maggiormente idonee alle caratteristiche del luogo di piantumazione. Nel territorio rurale, la scelta delle specie deve ricadere rigorosamente tra quelle autoctone.

Non sono soggetti alle presenti norme gli interventi di interesse pubblico realizzati dagli Enti competenti.

##### **2. Progettazione delle piantumazioni**

I progetti edilizi che richiedono verifiche sulle dotazioni del verde o che prevedono l'abbattimento di alberi devono essere completi della seguente documentazione:

- un accurato rilievo -anche fotografico- di tutti gli alberi presenti sul lotto, con individuazione delle singole specie.
- l'indicazione di tutti gli alberi da piantumare, in conformità alle norme del RUE, specificandone la specie e le caratteristiche di impianto.

La progettazione del verde nelle nuove urbanizzazioni e dei parchi o giardini di rilevanza paesaggistica (ville, grandi spazi di pertinenza entro visuali panoramiche o in zone di tutela paesaggistica, aree verdi e giardini nei cortili di edifici vincolati o di

valore storico-architettonico) deve essere affidata a tecnici competenti o con esperienza in materia.

Il verde di nuova piantumazione inserito in aree ad uso pubblico o di cui si preveda la cessione al Comune deve essere realizzato in base alle prescrizioni contenute nel documento di competenza del Settore Lavori Pubblici "*Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde*", riportato in Appendice al punto A10. Negli altri casi, tale documento fornisce indirizzi per eseguire correttamente gli interventi sul verde, del quale occorre comunque assicurare l'attecchimento. Sono sempre fatte salve diverse specificazioni e clausole contenute in atti d'obbligo o convenzioni, nonché diverse prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi.

Il Servizio Giardini, con riferimento ad alberi di particolare interesse che dovessero essere abbattuti per esigenze connesse all'edificabilità dei lotti, può richiedere la monetizzazione di un importo compensativo pari al valore dell'albero stesso, calcolato in base al documento "*Alberi-calcolo del danno*" riportato in Appendice al punto A9, da utilizzare per la preservazione e/o potenziamento delle dotazioni di verde: a tale fine, nell'ambito della valutazione del progetto, il SUE - sentito il Servizio Giardini- può richiedere il valore degli alberi di particolare interesse, calcolato in base al documento "*Alberi-calcolo del danno*" riportato in Appendice al punto A9.

### **3. Abbattimento di alberi**

L'abbattimento di alberi di alto fusto o la loro capitozzatura (effettuata su branche superiori a 50 cm di circonferenza nel punto del taglio) non connessi ad interventi edilizi, deve riguardare esemplari che determinano condizioni di pericolo (per motivi di stabilità, condizioni fitosanitarie, ecc.) ed è soggetta ad autorizzazione con le seguenti modalità:

- la richiesta di abbattimento deve essere inoltrata al Servizio Giardini del Comune, che provvede direttamente ad autorizzare -eventualmente in sede di sopralluogo- prescrivendo le condizioni per la piantumazione di alberi compensativi. Sono fatte salve le eventuali autorizzazioni/nulla osta di competenza di altri enti, compresa l'autorizzazione paesaggistica nei casi previsti.

Sono considerati abbattimenti anche i danneggiamenti che compromettono la vita di un albero.

Non sono considerati ai fini del presente articolo i tagli selettivi di vegetazione realizzati o autorizzati per finalità di sicurezza idraulica o di sicurezza per la viabilità nell'ambito delle pertinenze stradali da parte delle autorità competenti, nonché nelle aree forestali individuate nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: natura e paesaggio" per le quali valgono le norme di settore.

Per ogni albero abbattuto -sia nell'ambito di pratiche edilizie, sia al di fuori di esse- ne devono essere piantati tre, anche in aree diverse dalla proprietà privata, secondo le indicazioni del Servizio Giardini del Comune. I nuovi alberi devono essere piantati con dimensioni e caratteristiche tali da garantirne l'attecchimento.

Il Servizio Giardini del Comune può valutare l'opportunità di monetizzare il corrispondente valore degli alberi da piantare, comprensivo di fornitura, posa in opera e manutenzione per 2 anni, al fine di provvedere direttamente alla piantumazione degli alberi nella stagione, nel luogo e nei modi più adatti; può inoltre, in relazione a particolari caratteristiche degli alberi da abbattere e/o piantare, assumere determinazioni diverse dalle presenti norme, sempre con l'obiettivo di preservare e/o potenziare le dotazioni di verde.

### **4. Sanzioni**

Le sanzioni per l'abbattimento non autorizzato degli alberi sono definite all'art. 77.2.

## TITOLO VI - SICUREZZA DEL TERRITORIO

### **Art. 46 Elementi conoscitivi minimi in materia sismica in centro storico** (rif. art. 5.6 delle NdA)

L'assolvimento della norma di cui all'art. 5.6 delle NdA comporta l'inquadramento dell'unità di intervento nei seguenti elaborati di Piano:

- Quadro Conoscitivo del PSC: Tavv. B.3.3.a - B.3.3.b - Rischi naturali: carta di microzonazione sismica;
- Piano regolatore della sismicità (Cap. 4.4 "Il rischio sismico urbano - Gli scenari di danno"): inquadramento dell'unità di intervento nella sub-zona a pericolosità e vulnerabilità omogenea e conseguente individuazione degli scenari di danno per la sub-zona di riferimento per un terremoto con tempo di ritorno a 475 anni;
- Piano regolatore della sismicità (allegati al Cap. 5): Tavv. A.1.1.a, A.1.1.b, A.1.1.c - Individuazione aggregati strutturali in centro storico;
- Piano regolatore della sismicità (allegati al Cap. 5): Tav. A.1.2 - Individuazione vulnerabilità e resistenze in centro storico (Faenza);
- Piano regolatore della sismicità (allegati al Cap. 6): Tav. A.1.4 - La CLE di Faenza.

### **Art. 47 Adempimenti in aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda** (rif. art. 24.5 delle NdA)

Nei casi previsti all'art. 24.5 [*Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*] dovrà essere preliminarmente verificata la compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato dagli usi precedentemente insediati (produttivo o di allevamento animale). Con particolare riferimento alle aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminate (distributori carburanti, aree stoccaggio sostanze pericolose, allevamenti, ecc.) dovrà obbligatoriamente essere prevista una caratterizzazione ed una eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, riducendo sensibilmente il rischio ambientale e sanitario e migliorando quindi la qualità dei suoli e della falda.

### **Art. 48 Adempimenti in materia di funzionalità del sistema di depurazione delle acque reflue** (rif. art. 24.6 delle NdA)

Nelle aree interessate dagli interventi sulle attività dismesse di cui all'art. 10.4 [*Ambito misto di riqualificazione - Attività dismesse*], nonché nelle schede progetto, ove nelle stesse specificatamente previsto, l'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente alla trasformazione delle aree stesse.

### **Art. 49 Adempimenti in materia di rischio da allagamento in ambienti interrati** (rif. art. 24.7 delle NdA)

Nei casi previsti all'art. 24.7 [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*] delle NdA, la realizzazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

### **Art. 50 Elementi conoscitivi minimi in materia di sicurezza idrogeologica in territorio rurale** (rif. art. 27 delle NdA)

L'assolvimento della prestazione riguardante la "Sicurezza idrogeologica" di cui all'art. 27 [*Prestazioni minime nel territorio rurale*] delle NdA, comporta l'inquadramento dell'unità di intervento nei seguenti elaborati di Piano:

- Tav. C.2\_C "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio" e relative "Schede dei vincoli".

## TITOLO VII - PREMIALITÀ (rif. art. 28.1 delle NdA)

### Art. 51 Aspetti generali

Il presente titolo disciplina un sistema di premialità e incentivi (in termini prestazionali) per alcuni specifici interventi che si intende favorire e diffondere, anche a livello sperimentale, nonché per favorire i mutamenti di destinazione d'uso in centro urbano verso attività d'impresa.

### Art. 52 Bioefficienza energetica

1. Negli interventi di ampliamento, realizzati con il sistema incentivante di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e 30 [*Compensazioni*] delle NdA, il consumo energetico annuale previsto all'art. 26.3, lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Efficienza energetica*] delle NdA, è ridotto ai minimi di legge nel caso in cui si realizzi l'eventuale sistema a "cappotto" ed ogni altro riempimento termo-isolante, con i seguenti materiali purché esenti da componenti sintetiche: fibra di legno, fibre di origine vegetale (canapa, cellulosa, lino e mais), sughero, lana di pecora, canna palustre e si ricorra, per ogni altro componente necessario all'efficientamento energetico, a materiali rispondenti ai criteri di bioedilizia di cui al Titolo III della Parte II.

Fermo restando ogni altro adempimento di legge, il mancato rispetto delle suddette condizioni comporta la determinazione della sanzione per interventi eseguiti in difformità dal titolo abilitativo, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato convenzionalmente come doppio della differenza di valore dell'immobile oggetto dell'intervento rispetto alla categoria di efficienza energetica immediatamente superiore.

2. Al fine di incentivare soluzioni di illuminazione naturale, ai parametri di superficie previsti nelle singole norme di zona è sempre possibile aggiungere la proiezione sul piano orizzontale di camini solari fino ad un massimo complessivo di 1 m<sup>2</sup>.

### Art. 53 Sicurezza sismica

Fermo restando il sistema di prestazioni e i condizionamenti previsti nelle NdA e dalle singole norme di zone, limitatamente al centro urbano all'esterno del centro storico, la redazione della "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni con riferimento agli Stati Limite Ultimi estesa ad almeno a 100 m<sup>2</sup> di Sul nell'ambito dell'unità di intervento determina una premialità ad incremento delle potenzialità edificatorie previste dalle norme di zona pari a 1,5 m<sup>2</sup> di Sul ogni 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata. La suddetta premialità si applica per gli edifici esistenti alla data del 8 settembre 1983, qualora la "Valutazione della sicurezza" non sia dovuta per legge.

In ogni caso la premialità deve rispettare i tetti massimi previsti dall'art. 29 [*Incentivi*] delle NdA.

La superficie derivante dalla presente premialità può essere realizzata anche in eccedenza alla superficie coperta (SCO) delle singole norme di zona.

### Art. 54 Recupero dell'acqua piovana

La permeabilità convenzionale dei suoli di cui all'art. 26.3, lettera a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Riduzione dell'impatto edilizio*] delle NdA, è ridotta del 5% rispetto all'indice di permeabilità previsto dalle specifiche norme di zona, nei seguenti casi:

- realizzazione di un impianto duale per l'alimentazione delle cassette di scarico di tutti i wc dell'edificio, con l'impegno di monitorarne annualmente l'efficienza e i costi di manutenzione. Tale soluzione è applicabile anche come prestazione a distanza, previa valutazione di ammissibilità dell'UTC, da realizzare entro la fine lavori dell'intervento oggetto di titolo abilitativo;
- contemporaneo assolvimento della prestazione "trattenimento acqua" e "riutilizzo dell'acqua piovana per usi non pregiati" nei casi al di fuori degli ambiti di applicazione previsti rispettivamente dagli artt. 26.2 lettera a. e 26.3 lettera c. delle NdA.

### Art. 55 Installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli

1. Nel centro urbano, l'installazione di colonnine dedicate per la ricarica elettrica dei veicoli nei parcheggi di uso pubblico dovuti ai sensi dell'art. 26.2, lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA, consente la riduzione di 2 posti auto per colonnina, previa valutazione favorevole dell'Amministrazione, che ne terrà conto anche nel caso in cui sia richiesta la monetizzazione di tutto o parte del parcheggio.
2. L'Amministrazione, al fine di razionalizzare la distribuzione sul territorio delle colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli, può adottare piani per coordinare la collocazione di tali dispositivi, eventualmente anche in spazi pubblici, facendoli concorrere al sistema alternativo delle prestazioni del RUE.

## Art. 56 Mutamenti di destinazione d'uso in centro urbano

1. Nel centro urbano, i mutamenti di destinazione d'uso a favore di funzioni di servizio di tipo diffusivo, farmacie, agenzie di viaggio, studi professionali, commercio al dettaglio e all'ingrosso, mercatini dell'usato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e laboratoriale, acconciatori, estetisti e altre attività di servizio alle persone, possono ridurre la quantità di parcheggi di uso pubblico di cui all'art. 26.2, lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA, fino ad un massimo del 50% della dotazione richiesta, anche ai fini della monetizzazione, mediante il sistema compensativo di cui all'art. 30 delle NdA. In questi casi, per l'applicazione del sistema compensativo, ogni m<sup>2</sup> di Sul prevista all'art. 30 [*Compensazioni*] delle NdA viene tradotta in 4 m<sup>2</sup> di parcheggio in meno.
2. Il progetto di compensazione, come previsto dall'art. 30 delle NdA, dovrà essere accettato dall'Amministrazione.

## Art. 57 Tetti giardino

Negli edifici a destinazione produttiva/mista nel centro urbano, ma al di fuori del centro storico, nel caso di realizzazione del tetto giardino, come definito all'art. 37.2, è possibile realizzare locali connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sale riunioni e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura, con caratteristiche di elevata qualità formale e garantendo la visibilità del verde con ampie superfici trasparenti per almeno il 75% del perimetro. I suddetti locali:

- possono essere aggiunti alla volumetria e alla Sul realizzabili in base alle norme di zona;
- possono essere realizzati in incremento all'H max di zona, come anche gli elementi di contenimento del verde pensile;
- non necessitano di assolvere alle prestazioni di cui all'art. 26.2, lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA.

## Art. 58 Volumi vetriati sui lastrici solari

Negli edifici a destinazione prevalentemente residenziale nel centro urbano, ma al di fuori del centro storico, delle aree di rispetto delle mura storiche e ad esclusione degli edifici di valore, i terrazzi/lastrici di copertura esistenti possono essere chiusi con soluzioni interamente vetrate anche in incremento del volume e della Sul realizzabili in base alle norme di zona.

I suddetti locali:

- possono essere aggiunti alla volumetria e alla Sul realizzabili in base alle norme di zona;
- possono essere realizzati in incremento all'H max di zona, ad esclusione degli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale di cui all'art. 23.2 delle NdA;
- non necessitano di assolvere alle prestazioni di cui all'art. 26.2, lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA.

## Art. 59 Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio

Per le seguenti funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] delle NdA:

- funzioni residenziali di cui alla lettera a);
- funzioni miste e di servizio di cui alle lettere c1) e d), con esclusione del commercio al dettaglio e all'ingrosso;
- funzioni turistico-ricettive di cui alla lettera b);

è ammesso l'utilizzo dei fienili di valore di cui all'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA, alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di fienili non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, deve essere rispettata la norma di cui all'art. 12.5 [*Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] delle NdA, in base alla quale nell'ambito del nucleo abitativo è possibile trasformare in abitazione un unico fabbricato di servizio purché sia utilizzato per una sola unità immobiliare abitativa;
- b) la documentazione presentata per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio deve contenere l'istanza di autorizzazione sismica preventiva e non la relazione tecnica e gli elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie strutturali di cui all'art. 10, lettera b, della LR 19/2008.

L'accesso alla premialità presuppone le seguenti condizioni minime di intervento:

- c) conservazione integrale degli elementi strutturali in elevazione;
- d) conservazione o fedele rifacimento dei tamponamenti con le medesime caratteristiche originarie;
- e) fedele rifacimento della copertura quando sia dimostrata l'impossibilità del suo recupero;
- f) il volume abitativo, che dovrà rispondere al principio di reversibilità, dovrà essere compreso all'interno del volume originario ed essere percettivamente indipendente da esso;
- g) eliminazione di parti ed elementi incongrui.

Nel caso di fienili funzionali all'esercizio dell'attività agricola le destinazioni d'uso devono essere esclusivamente esercitate da un componente del nucleo familiare residente nel fondo.

In tutti i casi le attività extra-residenziali non possono estendersi o incidere sull'area di pertinenza esterna ai fabbricati, neppure con attività a cielo aperto, depositi, esposizioni di merci o altro.



I fabbricati di servizio (quali i cosiddetti "casoni") non riconducibili alle tipologie del fienile di valore, né ai proservizi di piccola dimensione, possono essere recuperati per le stesse funzioni previste per i fienili di valore alle condizioni di cui alla lettera a) e b), qualora siano dimostrate le condizioni per la loro integrale conservazione.

Qualora non fossero presenti o realizzabili le condizioni precedenti, anche in corso d'opera, l'intervento sull'edificio potrà essere concluso con apposita variante sulla base delle NdA, non essendo più ammessa la funzione residenziale di cui alla presente premialità.

#### **Art. 60 Sconto sui diritti di segreteria per qualificati interventi di ceramica contemporanea**

Al fine di incentivare la diffusione di opere artistiche di ceramica contemporanea visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, quale caratteristica identitaria di Faenza, per i Permessi di Costruire che prevedano qualificati interventi artistici di ceramica contemporanea (quali opere figurative e/o installazioni) integrate su edifici o negli spazi aperti comunque visibili da luoghi pubblici o di uso pubblico, i diritti di segreteria sono ridotti da euro 516,00 a euro 15,16.

Nel caso di piani attuativi o di progetti unitari che prevedano una molteplicità dei lotti di intervento, è possibile prevedere l'applicazione della suddetta riduzione per tutti i relativi PdC a condizione che sia realizzata un'installazione artistica ceramica che caratterizzi significativamente l'insediamento, previa valutazione del Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)", tenuto conto anche del valore economico dell'opera.

### **TITOLO I - OPERE EDILIZIE: NORME IN MATERIA DI DECORO E INSERIMENTO AMBIENTALE**

#### **Art. 61    Impianti di climatizzazione**

1. Per impianti di climatizzazione si intendono ai fini delle presenti norme le parti esterne di impianti tecnologici quali condizionatori, pompe di calore e unità motocondensanti, caldaie e simili.
2. E' vietata l'installazione degli impianti di climatizzazione all'esterno degli edifici, nei seguenti casi:
  - nel centro storico;
  - nelle aree di rispetto delle mura storiche;
  - negli edifici o manufatti di valore al di fuori del centro storico;in tali casi gli impianti di climatizzazione devono essere collocati all'interno degli edifici con idonee soluzioni tecniche per l'immissione ed espulsione dell'aria: le griglie di chiusura dei fori in parete dovranno essere in rame o metallo verniciato, non in plastica.
3. Al di fuori delle zone sopra precisate e negli immobili privi di valore, gli impianti di climatizzazione devono comunque essere collocati in modo da ricercare il minimo impatto visivo da spazi pubblici o di uso pubblico.
4. Soluzioni non conformi a quanto sopra prescritto, richiedono l'autorizzazione amministrativa nei termini precisati all'art. 9.
5. Ai sensi dell'art. 5.4, comma 8, lettera b) del PTCP, nei settori di ricarica della falda di tipo A, B, C e D, come identificati nella Tav. C.2\_C "Tavola dei vincoli - Sicurezza del territorio" è vietato l'utilizzo dei fluidi scambiatori di calore diversi dall'acqua utilizzati nelle pompe di calore/sonde geotermiche al fine del raffreddamento/riscaldamento.

#### **Art. 62    Antenne paraboliche**

1. Per antenne paraboliche si intendono, ai fini delle presenti norme, i dispositivi tecnologici al servizio degli edifici per la ricezione dei segnali via satellite.
2. Gli edifici multifamiliari e i condomini devono essere dotati di una unica antenna collettiva per la ricezione dei segnali satellitari. Gli interventi soggetti a titolo edilizio abilitativo che riguardino interi edifici e/o il loro coperto, devono prevedere l'adeguamento delle antenne paraboliche alle disposizioni del presente articolo: la collocazione dell'antenna deve essere riportata graficamente negli elaborati trasmessi al Comune per la relativa procedura abilitativa. Piccoli spostamenti dell'antenna rispetto alla prevista collocazione -nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo- non costituiscono variante al progetto.
3. Particolari esigenze di puntamento dell'antenna possono motivare l'installazione di una antenna parabolica individuale anche in presenza di una antenna collettiva.
4. Nei seguenti casi:
  - all'interno del centro storico;
  - nelle aree di rispetto delle mura storiche;
  - negli edifici o manufatti di valore al di fuori del centro storico;l'installazione di antenne paraboliche non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico; per tali fini, le antenne paraboliche devono rispondere alle seguenti prescrizioni:
  - a) devono essere installate preferibilmente sulla copertura, escludendo le facciate degli edifici;
  - b) le parabole, compresi i cavi di collegamento, non devono essere visibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico limitrofi;
  - c) il diametro deve essere contenuto, nell'ordine massimo di 80 cm;
  - d) non devono recare scritte o simboli evidenti;
  - e) devono essere tinteggiate con le tonalità della superficie di appoggio;
  - f) la parabola deve essere distaccata dalla superficie di appoggio della misura minima.
5. Nelle zone e sugli edifici sopra richiamati, l'installazione di antenne individuali anche in presenza di antenna collettiva, per esigenze di puntamento, richiede sempre l'Autorizzazione amministrativa di cui all'art. 9.
6. Al di fuori delle zone sopra precisate e negli immobili privi di valore, le suddette condizioni costituiscono norme di indirizzo da perseguire, salvo evidenti cause di impedimento, e si dovranno comunque ricercare le migliori soluzioni per ridurre al minimo l'impatto visivo, tenendo conto -soprattutto nelle zone collinari- delle visuali panoramiche.

7. Soluzioni diverse da quanto sopra prescritto, richiedono l'Autorizzazione amministrativa nei termini precisati all'art. 9.

#### **Art. 63 Tende parasole**

1. Sono ammesse, sopra porte di ingresso, vetrine di attività e grandi aperture vetrate in genere, tende parasole del tipo a scivolo in tela, non a capottina, di colore uniforme non contrastante con quelli predominanti nell'edificio. In centro storico sono ammesse tende a scivolo senza mantovana, di colore chiaro con tonalità tipo panna, nocciola e simili e prive di simboli o iscrizioni.
2. La larghezza delle tende deve essere quella strettamente necessaria a coprire le aperture sulle quali si intendono installare. Nel caso di più aperture contigue, le tende dovranno essere di uguali caratteristiche.
3. Le tende non devono sporgere, neppure parzialmente, su strada, mantenendo una distanza misurata in proiezione orizzontale di almeno 50 cm dal limite della carreggiata. Se aggettanti sul marciapiede, devono avere un'altezza minima di 2,20 m, misurata dal limite inferiore della tenda stessa.
4. Le tende non devono in nessun modo ostacolare la vista della segnaletica stradale, compresi gli specchi parabolici; non devono inoltre interferire con le condizioni di sicurezza della viabilità in corrispondenza di intersezioni, attraversamenti, ecc.: occorre in ogni caso rispettare le norme del Codice della Strada.
5. Soluzioni diverse da quanto sopra prescritto, richiedono l'autorizzazione amministrativa nei termini precisati all'art. 9.

#### **Art. 64 Targhe professionali e piastrelle della numerazione civica**

1. Per targhe professionali si intendono quelle che segnalano, vicino all'ingresso, la presenza di studi professionali, uffici, laboratori e attività in genere.
2. Le targhe professionali devono essere realizzate in ceramica, con dimensioni di cm 20 (lato verticale) x cm 30 (lato orizzontale) e devono essere dimostrazione di eccellente perizia esecutiva: rappresentano un segno identitario della città di Faenza e contribuiscono a testimoniare in forma diffusa l'eccellenza della ceramica artistica faentina, anche nei suoi caratteri di contemporaneità.
3. Le targhe professionali devono essere montate sulla muratura a lato degli ingressi degli edifici, una per ogni attività. Possono essere direttamente fissate al muro o -quando in numero elevato- raggruppate entro telai metallici di spessore sottile.
4. Le piastrelle indicanti i numeri civici devono essere poste -entro la fine dei lavori e a spese del proprietario del fabbricato- in alto a destra di ciascun accesso esterno ed essere ben visibili dalla strada: le piastrelle devono avere le caratteristiche dell'affermata tipologia risultante dall'alta tradizione ceramica di Faenza, come da esemplare depositato presso il Settore Risorse Interne e Demografia - Servizio Numerazione Civica.
5. Soluzioni diverse da quanto sopra prescritto, richiedono l'autorizzazione amministrativa nei termini precisati all'art. 9.

#### **Art. 65 Pulsantiere citofoniche e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore**

1. In centro storico e negli edifici di valore, le pulsantiere citofoniche e le cassette postali devono essere adeguate per forme, dimensioni e materiali agli edifici e al loro contesto: dovranno essere utilizzati materiali di pregio (quali per esempio l'ottone o il ferro battuto) ed essere inserite -salvo oggettivi impedimenti- nella spalla delle murature in corrispondenza del portone di ingresso.
2. Le cassette postali -qualora non siano collocate negli androni interni- devono essere inserite nella muratura, preferibilmente in senso orizzontale, in modo da limitare la superficie in vista dall'esterno: nel caso di portone privo di valore storico è preferibile praticare nello stesso una fessura di opportune dimensioni e raccogliere la posta all'interno. La scelta del sistema delle cassette postali deve in ogni caso ricercare il minimo impatto in relazione al numero di utenze da servire.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e -in ogni caso- interventi sulle pulsantiere e cassette postali comportano l'adeguamento delle stesse al presente comma.

#### **Art. 66 Insegne di esercizio**

1. Le insegne di esercizio collocate sui fabbricati, come anche i totem e i cartelli pubblicitari di cui all'art. 67 sono ammesse

esclusivamente nell'area in cui ha sede l'attività e devono pubblicizzare unicamente l'attività ivi insediata: tali manufatti dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

2. Fatto salvo quanto disposto dal comma 4, le insegne di esercizio devono rispettare le seguenti regole di compatibilità, ferma restando ogni altra disposizione del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari del Comune di Faenza e del Codice della Strada:
  - le insegne devono essere posizionate entro il vano portainsegna nell'ambito di vetrine o aperture e non devono sporgere dal filo esterno del muro;
  - la grafica e i colori devono essere in sintonia con le caratteristiche del fabbricato e del contesto;
  - le insegne possono essere luminose, per luce propria o mediante l'uso di corpi illuminanti di minimo impatto visivo contenuti entro lo spessore delle murature circostanti l'insegna, senza sporgere dal filo esterno.
3. In centro storico e in edifici di valore non sono ammesse soluzioni difformi dalle suddette regole.
4. Nelle altre zone, le insegne possono essere proposte sulle pareti delle costruzioni, escludendo in ogni caso soluzioni a bandiera o sporgenti in altezza sul fabbricato: tali soluzioni sono valutate dal SUE, che potrà ridefinirne dimensioni, posizione e caratteristiche in relazione a motivate esigenze di compatibilità con l'edificio e il contesto.
5. Le presenti norme non si applicano per le insegne usualmente utilizzate per farmacie e tabacchi, che in centro storico devono comunque ricercare il minimo impatto con il contesto.
6. Non sono soggette ad Autorizzazione amministrativa, in quanto prive di rilevanza edilizia, le vetrofanie applicate nella parte interna delle superfici vetrate ed ogni impianto pubblicitario all'interno dei locali, che devono comunque perseguire caratteristiche di decoro e non devono limitare il rapporto aeroilluminante minimo dei locali.

#### **Art. 67 Totem pubblicitari (rif. art. 32.4 delle NdA)**

1. Le insegne di esercizio o i cartelli che non siano collocati sui fabbricati, supportati da un'ideale struttura di sostegno, quali "totem" o simili devono essere progettati nel rispetto delle caratteristiche di cui ai seguenti commi, fermo restando ogni altro limite e condizione del Codice della Strada.
2. Di norma, è ammesso un totem per ogni attività, da collocare nell'ambito della proprietà privata. Nel caso di più attività in un unico edificio, le insegne devono essere concentrate in un unico totem. Nel caso in cui più attività confluiscono in un unico accesso, deve essere perseguita la concentrazione delle insegne in un unico totem.
3. Nel caso di impossibilità di collocare i totem in area privata o per ricercare il migliore inserimento nel contesto, l'Amministrazione può accettare soluzioni su aree pubbliche e specificare eventuali modalità e condizioni per la collocazione dei totem stessi: in questo caso la manutenzione degli impianti ed ogni altro onere o responsabilità connessa, spetterà al privato attuatore.
4. Deve essere perseguita la maggiore distanza possibile dalla sede stradale, comprese controstrade, fasce di sosta e piste ciclabili. Tale distanza fuori dei centri abitati non deve in ogni caso essere inferiore a tre metri, mentre dentro i centri abitati può essere ridotta fino al minimo di 1 metro; la misura si effettua in ogni caso dal limite esterno del totem.
5. I totem sono da progettare perseguendo caratteristiche di omogeneità sul territorio: a tal fine si dovrà tenere conto di ogni altra insegna esistente o manufatto che si relazioni significativamente al totem in progetto; le modalità di illuminazione del totem fanno parte integrante del progetto e non dovranno essere mai fonte di inquinamento luminoso; sono vietate le luci variabili/intermittenti/modulate o che generino confusione con la segnaletica stradale.
6. Le insegne devono essere bifacciali (quando visibili sui due lati) e di spessore sottile, preferibilmente di forma regolare e piene fino a terra. Non sono ammesse insegne su supporti di tipo precario o posticcio. Dovranno essere usati materiali durevoli, non deteriorabili e di qualità (ceramica, acciaio, alluminio e metalli pregiati, legno, vetro, ecc.) evitando ferro zincato non verniciato; le caratteristiche delle singole insegne inserite nei totem devono perseguire caratteristiche di omogeneità quanto a materiale, dimensioni, ecc.
7. A livello di indirizzo, l'altezza dei totem deve essere nell'ordine di 4,50 m fuori dal centro abitato e lungo le strade di accesso alla città; 2 m dentro il centro abitato. Sono fatte salve diverse altezze in relazione al punto 5 e/o al numero di attività da pubblicizzare.
8. Le norme di cui al presente articolo valgono, per quanto applicabili, anche per i cartelli su singolo palo; in questo caso però le insegne devono essere di dimensione più contenuta, nell'ordine di 1 m x 0,80 m e altezza di 3 m da terra misurata dal margine superiore.
9. Non sono soggetti alle prescrizioni del presente articolo i totem pubblicitari degli impianti di distribuzione di carburanti, da

realizzare in ogni caso nel rispetto del Codice della Strada e delle prescrizioni degli Enti competenti sulla viabilità pubblica.

10. E' vietata, in tutto il territorio comunale, l'installazione di cartelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade, che non siano previsti dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari del Comune di Faenza: tale piano disciplina anche il posizionamento di cartelli pubblicitari in aree private e private di uso pubblico, destinate a parcheggio. Sono inoltre da osservare i divieti di cui all'art. 32.4 [*Norme finali e transitorie - Impianti pubblicitari*] delle NdA.

## **Art. 68 Impianti ripetitori per telefonia mobile**

### **1. Divieto di installazione**

Al fine di garantire la tutela della salute dei cittadini, dell'ambiente e del paesaggio e la minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici, gli impianti ripetitori per telefonia mobile e ad essi assimilabili (da qui in avanti denominati "impianti") non sono ammessi, oltre che in ogni altro caso individuato per legge, nelle seguenti zone, aree e immobili:

- A. Aree di cui all'art. 19 [*Attrezzature e spazi collettivi*] delle NdA, limitatamente alle seguenti:
  - Aree per l'istruzione (comma 3, lett. a);
  - Aree per il verde e lo sport (comma 3, lett. b);
  - Aree per attrezzature di interesse comune destinate per funzioni di carattere socio-sanitario (comma 3, lett. d);
  - Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (comma 4, lett. a);
  - Aree per parchi pubblici urbani e territoriali (comma 4, lett. b);
  - Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere (comma 4, lett. c);
- B. Edifici vincolati ai sensi del Titolo II del DLgs. 42/2004; edifici di valore storico-architettonico o sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni storico-architettoniche individuati dal RUE e i relativi parchi o giardini di pertinenza;
- C. Edifici classificati di valore culturale e testimoniale;
- D. Centro storico;
- E. Aree di rispetto delle mura storiche (art. 23.3 delle NdA);
- F. Ambito residenziale misto consolidato (art. 7 delle NdA);
- G. Attività dismesse in Ambito produttivo misto (art. 9.4 delle NdA);
- H. Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5 delle NdA);
- I. Agglomerati residenziali in ambito extraurbano (art. 17.2 delle NdA);
- L. Ogni altra zona od area classificata, sulla base del RUE, come zona omogenea B o C secondo il DI 1444/1968.

Nei casi di cui alle lettere A) e B) il divieto si intende assoluto per qualsiasi tipo di impianto.

Nei casi di cui alla lettera C) la localizzazione di nuovi impianti è consentita qualora dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo, obbligatorio, della CQAP.

Nei casi di cui alle lettere D), E), F), G), H), I) e L) e possono essere autorizzati unicamente impianti a microcelle o soluzioni simili per impatto elettromagnetico; tali impianti, nei casi di cui alle lettere C) e D) non dovranno produrre significativo impatto visivo, al fine di salvaguardare il contesto architettonico, il paesaggio e le relative visuali prospettiche.

### **2. Condizioni per la progettazione degli impianti in zone di riqualificazione**

In prossimità di zone che -per la loro collocazione o per la loro vicinanza a luoghi di interesse ambientale- qualificano la città o il territorio, quali le zone limitrofe al centro abitato, le zone di ingresso al centro urbano lungo la via Emilia e la via Granarolo, la zona "Bocche dei Canali", le zone poste in prossimità di parchi e giardini di pregio pubblici o privati, le aree di valore naturale e ambientale, gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, gli impianti devono essere progettati con soluzioni di carattere innovativo che, per le loro caratteristiche estetiche e progettuali, contribuiscano alla riqualificazione della città e del territorio.

3. Negli ambiti di cui ai commi 1 e 2 non è ammessa l'installazione di impianti mobili di telefonia mobile.

### **4. Criteri preferenziali per la collocazione degli impianti**

Ferme restando le condizioni di cui al comma 2, gli impianti possono essere collocati preferenzialmente nelle seguenti zone od aree:

- zone per Attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 19 delle NdA con esclusione di quelle specificate al comma 1 lettera A del presente articolo;
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 13 delle NdA);
- zone od aree classificate, sulla base del RUE, come zone omogenee D secondo il D.I. 1444/1968.

5. Il Comune razionalizza e coordina le domande presentate dai gestori in base ai principi di:

- minimizzazione del rischio derivante dalle fonti di inquinamento elettromagnetico, anche in relazione agli aspetti di carattere sanitario;
- minore impatto sul territorio e soluzione estetica/progettuale innovativa e di pregio.

Per suddette finalità, nelle aree di proprietà comunale ricadenti preferenzialmente negli ambiti di cui al comma 4, l'Amministrazione può concordare soluzioni sulla base di progetti innovativi che prevedano:

- a) la massima condivisibilità degli impianti dei diversi Enti gestori in una unica struttura;
- b) la riqualificazione ambientale della zona circostante l'intervento attraverso la qualità architettonica degli impianti; tale riqualificazione potrà prevedere anche la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o impiantistiche di interesse generale;
- c) le suddette condizioni valgono come indirizzo in tutti i casi di installazione di impianti anche su aree private.

## Art. 69 Pergolati

1. Sono individuati due tipi di pergolati:
  - i pergolati ombreggianti;
  - i pergolati con coperture leggere;

### 2. **Pergolati ombreggianti**

Sono quelli che corrispondono alla definizione contenuta nell'“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia” della Regione Emilia-Romagna: “*struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili*”: tali pergolati costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 e della relativa disciplina.

### 3. **Pergolati con coperture leggere**

Sono quelli che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- a) copertura con tende o teli impermeabili o con pannelli di policarbonato trasparente; possono anche essere coperti esclusivamente con pannelli solari o fotovoltaici a condizione che gli stessi siano installati orizzontalmente in aderenza agli elementi di copertura;
- b) posizionamento nelle aree di pertinenza esterna di edifici destinati ad abitazione purché nelle vicinanze degli edifici stessi oppure posizionati con funzione espositiva nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano;
- c) dimensioni non superiori a 25 m<sup>2</sup>, da calcolarsi a filo esterno dei montanti verticali.

I suddetti pergolati con coperture leggere sono considerati pertinenze soggette a CILA.

4. I pergolati di cui ai commi 2 e 3 devono rispondere alle seguenti caratteristiche e condizioni:

- d) un unico pergolato per ogni area di pertinenza esterna agli edifici, di proprietà esclusiva o comune; nel territorio rurale, per gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 12, comma 5, delle NdA, dove i pergolati sono consentiti unicamente nelle corti condominiali, può essere realizzato un pergolato per ogni unità immobiliare;
- e) devono essere di semplice tipologia, con elementi orizzontali di copertura piani, materiali appropriati, preferibilmente in legno;
- f) altezza nell'ordine di 2,20 m misurata al netto degli elementi di copertura: altezze maggiori devono essere motivate;
- g) non devono essere appoggiati ad edifici e manufatti di valore, né a costruzioni tipologicamente riconducibili a fienili o annessi rurali di tipologia tradizionale, fatta eccezione per i pergolati di cui al comma 2 realizzati sui terrazzi con soluzioni coerenti con i caratteri degli edifici;
- h) i pergolati di cui al comma 3 non devono essere al servizio di attività produttive, commerciali o simili;
- i) eventuali pavimentazioni dei pergolati devono essere realizzate nel rispetto delle prestazioni di cui all'art. 26 delle NdA e di ogni eventuale prescrizione di zona;
- l) nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine quali:
  - Ambito residenziale misto consolidato di cui all'art. 7 della NdA;
  - Ambito produttivo specializzato di cui all'art. 8 della NdA;
  - Ambito produttivo misto di cui all'art. 9 della NdA;
  - Ambito misto di riqualificazione di cui all'art. 10 delle NdA;
  - zone ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IV delle NdA;
  - aree di rispetto delle mura storiche di cui all'art. 23.3 delle NdA;
 gli elementi montanti verticali dei pergolati devono essere posti alla distanza minima di 1,50 m dai confini interessati da detti limiti: in questi casi, distanze inferiori sono consentite con assenso scritto dei proprietari confinanti. Possono essere costruiti in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime;
- m) non possono essere realizzati entro le fasce di rispetto stradale, qualora siano fronteggianti la strada;
- n) deve ricorrere il caso di irrilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, in base alla DGR 2273/2016, da dichiarare nell'ambito del titolo abilitativo.
- o) nel centro storico è possibile realizzare pergolati esclusivamente nei casi previsti all'art. 5.4 delle NdA del RUE.

5. Le Norme di attuazione del RUE, in determinate zone, individuano ulteriori limiti e/o condizioni per l'installazione dei pergolati con riferimento ai seguenti articoli delle NdA:
  - Art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento]
  - Art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]

- Art. 23.3 [*Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche*]
- Art. 27.1 [*Prestazioni minime nel territorio rurale - Definizione*]

## **Art. 70 Annessi da giardino**

1. Per annessi da giardino si intendono le piccole casette in legno che, per le loro caratteristiche, si prestano ad essere posizionate ed utilizzate nei giardini e nei cortili delle abitazioni: tali annessi sono ricompresi tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici e costituiscono pertanto attività edilizia libera ai sensi dell'art. 7 della LR e della relativa disciplina.
2. **Caratteristiche**  
Gli annessi da giardino devono rispondere alle seguenti caratteristiche e condizioni:
  - a) posizionamento nelle aree di pertinenza di edifici abitati, purché nelle vicinanze degli edifici stessi oppure posizionati con funzione espositiva nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano;
  - b) un unico annesso da giardino per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva o comune: nel territorio rurale, per gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 12.5 delle NdA, dove le casette sono consentite unicamente nelle corti condominiali, può esserne realizzata una per ogni unità immobiliare;
  - c) dimensioni massime di 6 m<sup>2</sup> e altezza non superiore a 2,20 m al colmo;
  - d) devono essere realizzati in legno, di semplice tipologia, con copertura rifinita preferibilmente in rame o guaina ramata; il tetto può essere utilizzato per installare pannelli solari o fotovoltaici, purché in aderenza alla copertura;
  - e) non devono essere appoggiati ad edifici e manufatti di valore, né a costruzioni tipologicamente riconducibili a fienili o annessi rurali di tipologia tradizionale;
  - f) eventuali pavimentazioni degli annessi devono essere realizzate nel rispetto delle prestazioni di cui all'art. 26 delle NdA e di ogni eventuale prescrizione di zona;
  - g) nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine quali:
    - Ambito residenziale misto consolidato di cui all'art. 7 della NdA;
    - Ambiti produttivi di cui all'art. 8 e 9 delle NdA;
    - Ambito misto di riqualificazione di cui all'art. 10;
    - zone ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IV delle NdA;
    - aree di rispetto delle mura storiche di cui all'art. 23.3 delle NdA;devono essere posti alla distanza minima di 1,50 m dai confini: in questi casi, distanze inferiori sono consentite con assenso scritto dei proprietari confinanti. Possono essere costruiti in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime;
  - h) non devono avere parti aggiunte quali pensiline, piccoli portici, ecc.;
  - i) non possono essere realizzati entro le fasce di rispetto stradale, qualora siano fronteggianti la strada.
3. Le Norme di attuazione del RUE, in determinate zone, individuano ulteriori limiti e/o condizioni per l'installazione degli annessi da giardino. con riferimento ai seguenti articoli delle NdA:
  - Art. 5.11 [*Centri storici - Obiettivi di qualità*], al punto "Spazi aperti"
  - Art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*]
  - Art. 23.3 [*Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche*]
  - Art. 27.1 [*Prestazioni minime nel territorio rurale - Definizione*]
4. Nel centro urbano ulteriori annessi da giardino rispetto a quello ammesso ai sensi della lettera b) ma nel rispetto di ogni altra condizione del comma 2, dovranno rispettare i parametri di zona e le prestazioni del RUE: tali ulteriori annessi restano oggetto di attività edilizia libera.

## **Art. 71 Decoro generale**

1. Le opere edilizie di qualsiasi natura, comprese le costruzioni a carattere temporaneo, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale, la segnaletica di ogni tipo, le attrezzature tecniche quali sostegni, cavi, antenne, dispositivi per videosorveglianza, ecc., devono essere previsti e realizzati -oltre che nel rispetto delle specifiche norme- in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro.
2. Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni, rimozioni, ripristini e della manutenzione degli edifici, a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo, fatto salvo ogni altro provvedimento di legge.

## TITOLO II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER FUNZIONI RESIDENZIALI

### Art. 72 Classificazione dei locali

#### 1. Locali per attività principali o abitativi

Sono definiti *abitativi* i locali chiusi ove si svolgono le funzioni principali dell'abitare, quali il soggiorno, il pranzo, la cucina e le camere da letto, gli studi.

#### 2. Locali per attività secondarie o per servizi

Sono definiti *per servizi* i locali chiusi ove si svolgono gli usi pertinenziali e le funzioni secondarie dell'abitare, quali i ripostigli, i bagni, i disimpegni e corridoi, i vani scala.

### Art. 73 Caratteristiche dei locali di abitazione

Si richiama la seguente normativa tecnica sovraordinata in materia di requisiti igienico-sanitari:

- Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" e successive modifiche e integrazioni;
- Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Testo unico delle leggi sanitarie" in particolare articoli 218 e 344;
- LR 11/1998 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" in particolare articolo 2.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e i mutamenti di destinazioni d'uso dalle categorie b), c), d), e) dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] verso la funzione residenziale, richiedono l'adeguamento dei parametri igienico-sanitari.

Sugli edifici esistenti è consentito mantenere o migliorare il rapporto aeroilluminante preesistente, anche se non rispondente alle condizioni di legge, purché non si modifichino in aumento le dimensioni dei locali e purché non si modifichi la classificazione degli stessi verso locali con maggiori esigenze aeroilluminanti.

Nel centro storico, i lucernari devono perseguire caratteristiche di minimo impatto visivo ed essere compatibili, per dimensioni e materiali, con la caratterizzazione storica dell'edificio.

Ogni fabbricato ove siano previsti locali per attività principali o secondarie deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, in modo da garantirne la disponibilità in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tale caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori competenti e l'uso deve essere consentito dall'Ausl.

Tutte le unità abitative, ad esclusione dei monocalci, devono avere almeno una stanza idonea per due letti con superficie maggiore o uguale a 14 m<sup>2</sup>: questa norma non si applica negli interventi sugli edifici esistenti in centro storico, qualora si dimostrino vincoli oggettivi connessi al mantenimento delle strutture architettoniche originarie.

Nelle nuove costruzioni con più di quattro unità immobiliari, gli spazi comuni di circolazione al piano terra degli edifici con parti comuni (ingressi, corridoi e disimpegni) devono avere una larghezza in qualunque punto di almeno 2 m.

Non sono ammessi locali *per attività principali* nei piani interrati e nei seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a 0,90 m, ferme restando le maggiori limitazioni di cui all'art. 24.9 [Sicurezza del territorio - Norme per la riduzione del rischio idraulico] delle NdA.

Per il calcolo dell'altezza utile dei locali con soffitto non orizzontale si fa riferimento all'altezza virtuale (o altezza utile media).

I soppalchi, per essere destinati alla stessa funzione del locale di cui fanno parte, devono avere una Hu minima di almeno 2,20 m, fermo restando una Hu minima di 2,70 m nella parte del locale ad altezza libera. La parte sottostante dei soppalchi deve avere sempre una altezza minima Hu di 2,20 m mentre se la parte superiore ha una Hu media minore di 2,20 m, dovrà essere destinata a deposito occasionale, senza possibilità di permanenza di persone.

Nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, per gli effetti della LR 11/1998, si stabilisce quanto segue:

- nel centro urbano compreso il centro storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei, deve essere monetizzata una quota di parcheggio di uso pubblico in base alle quantità previste all'art. 26.2 lettera d. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico] delle NdA;
- nel centro urbano, al di fuori del centro storico, degli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico generale, delle aree di rispetto delle mura storiche, nonché negli edifici e manufatti di valore di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico], gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, che rientrano nell'ambito di applicazione di cui art. 2 comma 1 della LR 11/1998, possono comportare per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massimo previsto dalle norme di zona, modificazioni della linea di gronda (per un massimo di 0,50 m) con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.



La suddetta maggiore altezza della linea di gronda può comportare un aumento dell'altezza del colmo (per un massimo di 1 m) in funzione di pendenze delle falde coerenti con la tipologia dell'edificio e il suo contesto.

#### **Art. 74 Requisiti di sicurezza contro le cadute**

Il presente articolo si applica integralmente per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione. Negli altri interventi soggetti a titolo abilitativo -con riferimento all'unità immobiliare in cui si interviene- è sempre necessario verificare, nei casi previsti, l'esistenza dei parapetti o sistemi di protezione equivalenti contro le cadute e adeguarne le caratteristiche geometriche; per gli altri manufatti interessati dal presente articolo, le relative disposizioni sotto elencate devono essere verificate quando si intervenga su di essi con opere eccedenti la manutenzione ordinaria:

- le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente contro le cadute: tali sistemi di protezione devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m;
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono;
- i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
- nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
- i livelli dell'edificio comprendenti locali per attività principali di cui all'art. 72.1 non possono avere accesso attraverso scale a chiocciola;
- devono essere adottati parapetti o dispositivi di protezione per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettano su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di 40 cm;
- non devono avere superfici sdruciolevoli i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza.

### **TITOLO III - SPECIFICAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 75/1 Calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 26.2 lettera d. delle NdA)**

Ai fini del calcolo delle superfici di uso pubblico di cui all'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA, sono da computarsi al 50% le aree che -pur se funzionali all'uso pubblico- sono necessarie anche per l'accesso carrabile a lotti privati; sono invece interamente da escludersi le aree esclusivamente funzionali all'accesso carrabile a lotti privati.

#### **Art. 75/2 Circoli e commercio (rif. artt. 3.1, 3.2 e 5.2 delle NdA)**

##### **1. Circoli**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] delle NdA, i circoli rientrano nelle categorie e/o sottocategorie corrispondenti all'attività svolta dal circolo stesso; i circoli che prevedono attività di somministrazione rientrano sempre nella sottocategoria d1) della lettera d). Restano ferme le disposizioni di legge relative alle associazioni di promozione sociale di cui alla LR 34/2002 "*Norme per la valorizzazione delle associazioni di promozione sociale. [...]*", in particolare l'art. 16.

##### **2. Vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso**

Fermo restando ogni altra norma di settore, si considerano attività di commercio all'ingrosso anche quelle che prevedono congiuntamente la vendita al dettaglio, limitatamente alle seguenti tipologie di prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

Nei suddetti casi occorre attenersi alle seguenti condizioni:

- 1a) nel caso di esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza distinzione e confinamento degli ambienti, la Sul al dettaglio è computata convenzionalmente nella misura di almeno il 50% della Sul complessivamente utilizzata, fatta salva ogni altra o diversa disposizione della normativa regionale. Nel caso di vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto e relativi accessori, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) la Sul al dettaglio è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita complessiva quando questa non sia superiore a 2.500 m<sup>2</sup>; per la parte eccedente i 2.500 m<sup>2</sup>, è computata nella misura di 1/4. Nei casi di cui al presente punto 1a), occorre sottoscrivere gli atti d'obbligo e rispettare ogni altra condizione della DCR 1253/1999 e sue modifiche e integrazioni;
- 1b) la vendita al dettaglio e all'ingrosso che si svolga usufruendo di ambienti distinti e confinati per le due tipologie commerciali, comporta l'applicazione dei parametri e prestazioni urbanistiche e del contributo di costruzione differenziati in base alle superfici individuate per le due distinte funzioni.

Per tipologie di prodotti diversi da quelli elencati nel presente comma, nei casi di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio senza separazione dei locali, la superficie commerciale si considera destinata interamente alla vendita al dettaglio. Nel caso di distinzione tra i locali destinati all'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio valgono le norme di cui al presente comma, punto 1b).

### 3. **Specificazioni in materia di commercio**

- Per le varie tipologie di strutture commerciali trovano applicazione le disposizioni del PTCP oltre alle seguenti principali normative:
  - LR 14/1999 "Disciplina del commercio in sede fissa";
  - DCR 23 settembre 1999, n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell' art. 4 della LR 5 luglio 1999, n. 14" e successive modifiche e integrazioni;
  - DCR 29 febbraio 2000, n. 1410 "Criteri per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita";
  - DGR 10 ottobre 2000, n. 1705 "Approvazione modulistica" e successive modifiche e integrazioni;
  - Atto di consiglio comunale Prot. 4872 del 11.12.2008 "[...] Adozione nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita e norme sul relativo procedimento".
- Nelle strutture commerciali attrezzate con una quantità di parcheggi di uso pubblico eccedente rispetto alle dotazioni previste dall'art. 26.2 lett. d., le quote in esubero possono essere utilizzate per assolvere alle dotazioni di parcheggi pertinenziali previste dalla normativa sul commercio.  
Tale disposizione non si applica alle "Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" di cui all'art. 19.1 delle NdA.
- Oltre a quanto previsto all'art. 5.2 delle NdA, valgono le limitazioni sugli usi nel centro storico di cui all'Atto di Consiglio comunale n. 79 del 17.02.2000 "Perimetrazione e regolamentazione di specifiche aree o complessi o edifici localizzati in centro storico ai sensi dell'art. 3 c.7 lett. a) e dell'art. 10 della legge regionale 5 luglio 1999 n. 14".

#### **Art. 75/3 Agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso (rif. art. 3.2 delle NdA)**

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 34 della LR, indipendentemente dai cambi di destinazione d'uso di una unità immobiliare, si considerano assolti gli oneri e le prestazioni di cui all'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA, corrispondenti alla destinazione d'uso per tali aspetti più gravosa svolta negli ultimi dieci anni nell'unità immobiliare stessa.

#### **Art. 75/4 Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato (rif. art. 7.3 delle NdA)**

##### **1. Ambito di riferimento**

In relazione all'art. 7.3 [*Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni*] delle NdA, si considera quale ambito di riferimento l'isolato inteso come gruppo di edifici circondati da strade pubbliche in cui ricade l'intervento, tenendo conto delle seguenti precisazioni:

- qualora l'isolato sia suddiviso in sottoambiti di cui all'art. 7.1 [*Ambito residenziale misto consolidato - Definizione*] delle NdA, l'ambito di riferimento è costituito dalla porzione di isolato ricompresa in tali sottoambiti;
- qualora all'interno dell'isolato sia presente un insieme di edifici di valore di cui all'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA, tale insieme costituisce un distinto ambito di riferimento.

##### **2. Condizioni particolari**

L'altezza dell'edificio definita ai sensi dell'art. 7.3 [*Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni*] delle NdA, può essere aumentata di 1 m per consentire la realizzazione del piano terra con una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m, fermo restando una Altezza massima (H max) pari a 12,50 m.

Nel caso di particolari soluzioni per i solai, è sempre possibile aumentare l'altezza dell'edificio dello stretto necessario per raggiungere il congruo numero di piani fuori terra in rapporto all'altezza massima dell'edificio (H max), definiti in 3 piani fuori terra per H max = 9,50 m e 4 piani fuori terra per H max = 12,50 m.  
Restano fermi i limiti di altezza degli edifici di cui all'art. 8 del DI 1444/1968.

#### **Art. 75/5 Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti** (rif. art. 7.3 delle NdA)

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 7.3 [*Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni*] delle NdA, è possibile chiudere tettoie esistenti ricomprese nella SCO: nel caso di edifici esistenti che superino il limite massimo di superficie coperta (SCO) o l'altezza massima (H max), le tettoie devono essere chiuse con soluzioni prevalentemente vetrate. I balconi potranno essere chiusi con soluzioni prevalentemente vetrate prevedendo l'eliminazione dei parapetti privi di valore.

#### **Art. 75/6 Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale** (rif. art. 12.2 delle NdA) e “**case sull'albero**” per gli agriturismi (rif. art. 13.3 della NdA)

Con riferimento all'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*] delle NdA, nel caso di edifici privi di valore agli effetti dell'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA, i progetti possono prevedere elementi di variabilità rispetto alle modalità generali di progettazione, quanto ad aspetti formali e materici, in relazione ai caratteri propri dell'edificio e del contesto ambientale e paesaggistico in cui è inserito.

Per gli agriturismi di cui all'art. 13.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi*] delle NdA, nell'ambito dei 200 m<sup>2</sup> da destinare a servizi accessori all'attività agrituristica è consentito realizzare una “casa sull'albero” di superficie massima pari a 27 m<sup>2</sup>: tale costruzione, per le sue caratteristiche intrinseche potrà essere collocata nel sito più idoneo ed avere caratteri formali anche non corrispondenti alle modalità generali di progettazione del territorio rurale di cui all'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*] delle NdA.

#### **Art. 75/7 Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola** (rif. art. 12.5 delle NdA)

Con riferimento all'art. 12.5 [*Disposizioni comuni - edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] delle NdA, gli spazi di servizio da prevedersi nelle nuove unità immobiliari abitative devono essere dimensionati in una quantità pari almeno al 25% di Sul dell'edificio abitativo.

#### **Art. 75/8 Uscita dalle autorimesse a rampe**

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere evidenziate con la prescritta segnaletica.

Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi aperti al pubblico (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di 12 m misurata dallo stipite più vicino; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta ed il filo dello spazio pubblico o di uso pubblico aperto al transito di veicoli o pedoni, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno 2,50 m di lunghezza.

#### **Art. 75/9 Elementi aggettanti**

Nessun nuovo oggetto o sporgenza superiore a 10 cm può essere realizzato sotto la quota di 3,50 m in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi.

Non sono ammessi nuovi balconi sporgenti su pubblico passaggio.

Eventuali pensiline o altri oggetti ammessi, devono essere realizzati ad altezza uguale o superiore a 4,00 m dai marciapiedi di pubblico transito rialzati e a 4,50 m da quelli a raso.

Sono fatte salve le specifiche norme sulle tende parasole di cui all'art. 63.

#### **Art. 75/10 Elementi segnaletici o tecnologici di interesse pubblico**

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può collocare o far collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura, elementi segnaletici ed indicazioni e/o dispositivi tecnici o tecnologici: tali elementi, che saranno posizionati ricercando il minore impatto con l'architettura dell'edificio e la sua funzionalità, saranno rimossi appena verranno a mancare le ragioni di pubblico interesse, ripristinando quanto eventualmente modificato.

**Art. 75/11 Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi (rif. art. 26.3 lettera a. e b. delle NdA)**

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*], 9 [*Ambito produttivo misto*] e 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] delle NdA le prestazioni "Riduzione dell'impatto edilizio" e "Alberature" possono essere assolte con le seguenti modalità:

- Riduzione dell'impatto edilizio:

Nel caso previsto all'art. 26.3 lettera a., non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente alla data di adozione del RUE fermo restando che:

- per i primi 30.000 m<sup>2</sup> di SF deve essere assolta la prestazione nella misura prevista dall'art. 26.3 lettera a., assicurando almeno il 50% di tale quota di permeabilità all'interno del lotto di intervento.

La riduzione dell'impatto edilizio attinente alla quota di SF eccedente i primi 30.000 m<sup>2</sup> può essere assolta moltiplicando per 5 i parametri di area permeabile equivalente della tabella di cui all'art. 40 [*Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo*] comma 2.

- Alberature:

Con riferimento all'art. 26.3 lettera b. [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità - Alberature*] delle NdA, limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*], 9 [*Ambito produttivo misto*] e 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] delle NdA, nel caso di aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, la superficie alla quale rapportare il numero di alberi ad alto fusto e di arbusti può essere calcolata con le seguenti modalità:

- per i primi 1.000 m<sup>2</sup> di ampliamento, in misura pari a 5 volte la Su in ampliamento, con un minimo di 1 albero.
- per gli ulteriori m<sup>2</sup> di ampliamento, in misura pari all'ampliamento stesso senza previsione di arbusti: la quantità di alberi determinata in questo modo non è da raddoppiare nel caso di piantumazione a distanza in area pubblica (rif. art. 26.5 delle NdA [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*], punto 3b "Alberature")

**Art. 75/12 Condizioni minime di compatibilità per attività su aree scoperte (rif. art. 3.1 delle NdA)**

Con riferimento all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] delle NdA, per le attività che si estendono sulle aree scoperte, compresi i depositi a cielo aperto, dovranno essere adottati idonei accorgimenti atti a minimizzare eventuali impatti negativi su aree limitrofe, fermo restando ogni aspetto di conformità normativa.

I depositi di materiali, dove ammessi dalle NdA, devono rispettare le norme del Codice della Strada ed ogni altra disposizione di settore e devono rispondere a caratteristiche di ordine, decoro, igiene e sicurezza.

**Art. 75/13 Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale (rif. art. 23.2 delle NdA)**

Nei sub-ambiti di conservazione di cui all'art. 23.2 [*Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale*] delle NdA si riconoscono tre principali tipologie insediative, dove il RUE persegue l'obiettivo di elevare la riconoscibilità dei modelli di aggregazione degli edifici, attraverso le seguenti direttive progettuali valide per tutti gli interventi:

- Insedimenti compatti

Sono identificati da un'edificazione prevalentemente contigua in allineamento, tale da formare una quinta risultante dalla sequenza di più edifici.

Sul fronte strada la costruzione può arrivare fino all'altezza dell'edificio più alto adiacente, fino ad un massimo di tre piani abitabili.

- Insedimenti aperti ad alta densità

Sono identificati dagli edifici in linea o a blocco in schemi insediativi aperti.

Gli interventi edilizi mantengono gli allineamenti sullo spazio pubblico in rapporto alle edificazioni preesistenti.

- Insedimenti aperti a bassa densità

Sono identificati da tipologie residenziali a bassa densità con spazi a giardino pertinenziali.

Gli interventi devono mantenere le tipologie edilizie caratteristiche dell'ambito e gli allineamenti sul fronte strada in rapporto alle edificazioni preesistenti.

## Parte IV Disposizioni finali

---

### Art. 76 Disposizioni Tecnico-Amministrative

Sono oggetto di Disposizioni Tecnico-Amministrative (DTA) gli aspetti operativi dell'attività amministrativa in materia urbanistico-edilizia, che discendono da legge o necessari per l'efficace applicazione di norme, comprese quelle del presente RUE.

### Art. 77 Sanzioni

#### 1. **Targhe professionali, insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali**

##### 1.1 **Opere eseguite su aree pubbliche**

L'installazione di insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali non conformi o prive di autorizzazione, la cui proiezione sul piano orizzontale ricade su area pubblica, comporta -entro 30 giorni dalla notifica- l'ordine di rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi in applicazione dell'art. 27 del DPR 380/2001 ovvero di adeguamento all'autorizzazione amministrativa eventualmente rilasciata.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 71 [*Decoro generale*] e fatto salvo ogni altro effetto di legge, il mancato rispetto del suddetto ordine comporta una sanzione di € 500,00 ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e art. 16 della L.689/1981, da applicarsi in solido alla proprietà e alla ditta installatrice.

##### 1.2 **Opere eseguite su aree private**

L'installazione di insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali, ricadenti in aree di proprietà privata, nonché l'installazione di targhe professionali, qualora siano non conformi o prive di autorizzazione, comporta una sanzione di € 500,00 ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e art. 16 della L.689/1981, da applicarsi in solido alla proprietà e alla Ditta installatrice, fermo restando quanto disposto dall'art. 71 [*Decoro generale*]. La sanzione non si applica nel caso in cui il responsabile, previa diffida a provvedere entro congruo termine, effettui spontaneamente la rimozione del manufatto e il ripristino dello stato dei luoghi.

Per le opere difformi dalle regole di cui agli artt. 61 [Impianti di climatizzazione], 62 [Antenne paraboliche], 63 [Tende parasole], 64 [Targhe professionali], 65 [Pulsantiere citofoniche e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore], 66 [Insegne di esercizio], potrà essere richiesta l'Autorizzazione amministrativa ad opere in corso o già eseguite: in questo caso -a seguito di valutazione non contraria del SUE- sarà applicata al richiedente la sanzione minima di legge ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e artt. 11 e 16 della L.689/1981.

#### 2. **Abbattimento di alberi**

L'abbattimento non autorizzato degli alberi di alto fusto comporta, per quanto attiene la gravità della violazione, il pagamento per ciascun albero di una sanzione, ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e artt. 11 e 16 della L.689/1981, pari a:

- 25 € per alberi di valore fino a 100 €;

- 25 x (valore dell'albero)/100 con un massimo di 500 €, per alberi di valore superiore a 100 €.

Il valore degli alberi si intende calcolato con le modalità di cui al documento "Alberi - calcolo del danno" riportato in Appendice al punto A9, in base alle caratteristiche desumibili agli atti.

Oltre alle suddette sanzioni, l'abbattimento non autorizzato degli alberi di alto fusto, comporta la diffida a provvedere -entro un termine stabilito- alla piantumazione di alberi compensativi secondo le seguenti quantità:

- 3 alberi di alto fusto per l'abbattimento di ciascun albero il cui valore, calcolato in base al documento "Alberi - calcolo del danno", riportato in Appendice al punto A9, non superi i 500 Euro;

- ulteriori alberi di alto fusto in numero pari a: (valore dell'albero - 500)/2000, arrotondato per eccesso, qualora il valore dell'albero abbattuto, calcolato in base al documento "Alberi - calcolo del danno" riportato in Appendice al punto A9, superi i 500 Euro.

Gli alberi compensativi dovranno rispondere alle caratteristiche e modalità di piantumazione di cui all'allegato "Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde" riportato in Appendice al punto A10.

Nel caso di mancato rispetto della diffida, sarà applicata alla proprietà o al responsabile dell'abbattimento una ulteriore sanzione pari a € 250,00 per ogni albero compensativo non piantumato, ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e art. 16 della L.689/1981. Qualora non siano integralmente rispettate le caratteristiche e modalità di piantumazione di cui all'allegato "Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde" riportato in Appendice al punto A10, sarà applicata ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e art. 16 della L.689/1981 una sanzione pari a 100 € per ogni albero privo in tutto o in parte dei suddetti requisiti.

Qualora l'abbattimento non autorizzato riguardi un taglio selettivo, finalizzato al migliore sviluppo di aree boscate o gruppi di alberi, a seguito di accertamento della correttezza dell'intervento da parte degli Enti/uffici competenti, saranno applicati i provvedimenti di cui sopra con riferimento ad un unico esemplare.

La piantumazione degli alberi compensativi può essere assolta anche in aree pubbliche secondo le regole di cui all'art. 26.5 punto 3b [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale - Alberature*] su indicazioni del SUE, il quale può valutare l'opportunità di monetizzare il corrispondente valore degli alberi da piantare, comprensivo di fornitura, posa in opera e manutenzione per 2 anni, al fine di provvedere direttamente alla piantumazione degli alberi nella stagione, nel luogo e nei modi più adatti.

Sono fatte salve le sanzioni di legge derivanti da specifiche normative di tutela.

#### **Art. 78 Criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia**

1. Per gli accertamenti di conformità, qualora la sanzione prevista per legge sia compresa tra un valore minimo e un valore massimo in rapporto all'aumento di valore, la sanzione da corrispondere è determinata sommando al minimo importo di legge il 10% dell'aumento di valore.
2. Qualora gli interventi oggetto di sanatoria o di sanzione comunque stabilita per legge o regolamento, siano pertinenti e attribuibili a singole unità immobiliari, anche nell'ambito di uno stesso edificio, la relativa sanzione sarà applicata per ogni unità immobiliare oggetto di accertamento di conformità o sanzione. Ai fini dell'applicazione del presente comma, le unità immobiliari comprendono:
  - per le abitazioni, i relativi servizi (garage, depositi, ecc.) anche se dotati di autonoma individuazione catastale;
  - per tutte le destinazioni: le parti comuni.
3. Nell'ambito di un edificio o di una stessa unità immobiliare, dovranno essere distinti gli interventi che, per configurazione, funzione e struttura, sono dotati di completa autonomia e che pertanto sono assoggettabili a sanzioni rispondenti a diverse fattispecie normative.
4. Nei casi di irregolarità edilizia, qualora non diversamente stabilito nella legge, si applicano le sanzioni di cui all'art. 7-bis del Dlgs 267/2000.  
Nel caso di incompleta indicazione dei dati di cantiere nel prescritto cartello o mancata esposizione dello stesso o per mancata comunicazione di inizio lavori, sempre che tali adempimenti siano comunque assolti non oltre cinque giorni dalla data di accertamento, è ammesso il pagamento delle suddette sanzioni in misura ridotta secondo le prescrizioni di cui all'art. 16 della legge n. 689 del 24.11.1981: dopo i cinque giorni, qualora non si sia provveduto, le sanzioni pecuniarie di cui all'art. 7-bis si applicano per ogni giorno solare per i quali si protraggono le irregolarità.
5. Per le opere di cui all'art. 9 [Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi] che abbiano rilevanza edilizia, anche con riferimento ai casi di edilizia libera previsti per legge, si applica la disciplina sanzionatoria di cui alla LR 23/2004 e s.m.i.

# Appendice

## A 1. Tabelle parametriche del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione

Abbreviazioni e note:

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U. = Carico urbanistico (l'art. 3.2 [Usi del territorio - Modifiche degli usi del territorio] delle NdA del RUE individua i casi in cui si ha sempre incremento di carico urbanistico)

D = Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi

S = Contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche

**TABELLA "A"**  
**Edilizia residenziale (funzione abitativa) \***

		Zone omogenee A €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee B €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee C €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee D €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee E €/m <sup>2</sup>
N.C. If = da 0 a 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	U1	31,99542	31,99542	38,39450	31,99542	
	U2	46,27173	46,27173	46,27173	46,27173	
N.C. If = da 1,01 a 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	U1	31,99542	31,99542	35,19496	31,99542	
	U2	46,27173	46,27173	46,27173	46,27173	
N.C. If = da 2,01 a 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	U1	31,99542	31,99542	31,99542	31,99542	
	U2	46,27173	46,27173	46,27173	46,27173	
N.C. If = oltre 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	U1	31,99542	31,99542	28,79588	31,99542	
	U2	46,27173	46,27173	46,27173	46,27173	
R.E. con aumento C.U.	U1	25,59634	25,59634	25,59634	25,59634	25,59634
	U2	37,01739	37,01739	37,01739	37,01739	37,01739
R.E. senza aumento C.U.	U1	6,39908	6,39908	6,39908	6,39908	6,39908
	U2	9,25435	9,25435	9,25435	9,25435	9,25435
R.E. convvenz. con aumento C.U.	U1	19,19725	19,19725	19,19725	19,19725	19,19725
	U2	27,76304	27,76304	27,76304	27,76304	27,76304
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1		Differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.			
	U2					

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: da A1 ad A9 - B1.

TABELLA "B"

**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di Su fino a 200 m<sup>2</sup>, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali \***

		Zone omogenee A €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee B €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee C €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee D €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee E €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee F €/m <sup>2</sup>
N.C.							
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 m <sup>2</sup> , funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali							
	U1	31,99554	31,99554	31,99554	31,99554		31,99554
	U2	46,34529	46,34529	46,34529	46,34529		46,34529
N.C.							
Funzioni commerciali all' ingrosso							
	U1	10,89466	10,89466	10,89466	10,89466		10,89466
	U2	3,07550	3,07550	3,07550	3,07550		3,07550
R.E.							
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 m <sup>2</sup> , funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.							
	U1	31,99554	31,99554	31,99554	31,99554	31,99554	31,99554
	U2	46,34529	46,34529	46,34529	46,34529	46,34529	46,34529
R.E.							
Funzioni commerciali all' ingrosso con aumento di C.U.							
	U1	8,71263	8,71263	8,71263	8,71263	8,71263	8,71263
	U2	2,45988	2,45988	2,45988	2,45988	2,45988	2,45988
R.E.							
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 m <sup>2</sup> , funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.							
	U1	12,79822	12,79822	12,79822	12,79822	12,79822	12,79822
	U2	18,53812	18,53812	18,53812	18,53812	18,53812	18,53812
R.E.							
Funzioni commerciali all' ingrosso senza aumento di C.U.							
	U1	5,44501	5,44501	5,44501	5,44501	5,44501	5,44501
	U2	1,53749	1,53749	1,53749	1,53749	1,53749	1,53749
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all' aperto (€/m <sup>2</sup> di Ai)							
	U1	0,31969	0,31969	0,31969	0,31969	0,31969	0,31969
	U2	0,23189	0,23189	0,23189	0,23189	0,23189	0,23189
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.							
	U1	Differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto					
	U2						

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: A/10 - B/2 - B/3 - B/4 - B/5 - B/6 - C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/6 - D/1 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6 - D/8 - E/1 - E/3 - E/4 - E/7 - E/8 - E/9



TABELLA "C"

**Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di Su oltre i 200 m<sup>2</sup>, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo \***

		Zone omogenee A €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee B €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee C €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee D €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee E €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee F €/m <sup>2</sup>
N.C.							
Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 m <sup>2</sup> , insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1	10,89440	10,89440	10,89440	10,89440	10,89440	10,89440
	U2	3,07498	3,07498	3,07498	3,07498	3,07498	3,07498
		D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)
R.E.							
Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 m <sup>2</sup> , insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1	5,44720	5,44720	5,44720	5,44720	5,44720	5,44720
	U2	1,53749	1,53749	1,53749	1,53749	1,53749	1,53749
		D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)
- senza aumento di C.U.							
R.E.							
Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 m <sup>2</sup> , insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1	8,45647	8,45647	8,45647	8,45647	8,45647	8,45647
	U2	2,45988	2,45988	2,45988	2,45988	2,45988	2,45988
		D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)	D+S (2,671)
- con aumento di C.U.							
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1 U2						
		Differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto					

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9

**TABELLA "D"**  
**Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza) \***

		Zone omogenee E €/m <sup>2</sup>
N.C.	U1	10,89466
	U2	3,07550 D+S (2,671)
R.E. con aumento di C.U.	U1	8,71263
	U2	2,45988 D+S (2,671)
R.E. senza aumento di C.U.	U1	5,44759
	U2	1,53749 D+S (2,671)
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1 U2	Differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: F/2 - F/3 - F/4 - F/5 - F/6 - F/10 - F/11 - F/12 - F/13 - F/14 - F/15 - F/16

**TABELLA "E"**  
**Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo \***

		Zone omogenee A €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee B €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee C €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee D €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee E €/m <sup>2</sup>	Zone omogenee F €/m <sup>2</sup>
N.C.	U1	18,15759	18,15759	18,15759	18,15759		18,15759
Attività alberghiere	U2	5,12480	5,12480	5,12480	5,12480		5,12480
R.E.	U1	14,52587	14,52587	14,52587	14,52587	14,52587	14,52587
Attività alberghiere con aumento di C.U.	U2	4,09963	4,09963	4,099638	4,099638	4,099638	4,099638
R.E.	U1	7,26293	7,26293	7,26293	7,26293	7,26293	7,26293
Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U2	2,05033	2,05033	2,05033	2,05033	2,05033	2,05033
Insediamanti per le attività turistiche temporanee	U1	0,31969	0,31969	0,31969	0,31969	0,31969	0,31969
€/m <sup>2</sup> di area di insediamento (Ai)	U2	0,23189	0,23189	0,23189	0,23189	0,23189	0,23189
N.C.	U1	31,99554	31,99554	38,39392	31,99554		
Insediamanti per residenze turistiche	U2	46,34529	46,34529	46,34529	46,34529		
R.E. con aumento di C.U.	U1	28,79557	28,79557	34,55458	28,79557	28,79557	28,79557
Insediamanti per residenze turistiche	U2	41,71112	41,71112	41,71112	41,71112	41,71112	41,71112
R.E. senza aumento di C.U.	U1	9,59835	9,59835	11,51854	9,59835	9,59835	9,59835
Insediamanti per residenze turistiche	U2	13,90405	13,90405	13,90405	13,90405	13,90405	13,90405
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso in atto.					
	U2						

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9

**TABELLA "F"**

**Valori di incidenza per m<sup>2</sup> di Su (art. 3, DM 10 maggio 1977, n. 801) dell' onere di urbanizzazione  
secondaria per interventi di edilizia residenziale convenzionata realizzati nelle aree PEEP**

- PEEP "CANAL GRANDE"	U2	€ 15,66
- PEEP "PIEVE CESATO", "S. LUCIA", "CELLE"	U2	€ 10,85
- PEEP "GRANAROLO"	U2	€ 0,57

## A 2. Realizzazione di opere di urbanizzazione: incidenza degli oneri U1 e U2

### RESIDENZA

Opere	(% di U1 = €/m <sup>2</sup> Su)
- le strade.....	22%
- gli spazi di sosta e parcheggio.....	10%
- le fognature.....	8%
- gli impianti di depurazione.....	3%
- il sistema di distribuzione dell'acqua.....	
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica.....	6%
- il sistema di distribuzione della forza motrice.....	6%
- il sistema di distribuzione del gas.....	6%
- il sistema di distribuzione del telefono.....	6%
- la pubblica illuminazione.....	10%
- il verde attrezzato.....	16%
	<u>100%</u>

### ATTIVITA' PRODUTTIVE

Opere	(% di U1 = €/m <sup>2</sup> Su)
- le strade.....	30%
- gli spazi di sosta e parcheggio.....	12%
- le fognature.....	10%
- gli impianti di depurazione.....	10%
- il sistema di distribuzione dell'acqua.....	
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica.....	6%
- il sistema di distribuzione della forza motrice.....	5%
- il sistema di distribuzione del gas.....	5%
- il sistema di distribuzione del telefono.....	5%
- la pubblica illuminazione.....	7%
- il verde attrezzato.....	4%
	<u>100%</u>

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) è la seguente:

### PER OGNI ATTIVITA'

Opere	(% di U2 = €/m <sup>2</sup> Su)
- gli asili nido e le scuole materne.....	10%
- le scuole dell'obbligo.....	38%
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi.....	7%
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie.....	7%
- mercati di quartiere e delegazioni comunali.....	6%
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport.....	25%
- i parcheggi pubblici.....	7%
	<u>100%</u>

### A 3. Allegato B (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'edilizia residenziale - nuovi edifici)

TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i 1

Classi di superfici (m <sup>2</sup> )	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> ) <small>(art. 3 - DM 10/05/1977, n. 801)</small>	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento <small>(art. 5 - DM 10/05/1977, n. 801)</small>	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Totale Su =			SOMMA →
					i 1 = .....(%)

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i 2

Tot. Su = ..... <small>(art. 3 - DM 10/05/1977, n. 801)</small>	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% di incremento <small>(art. 6 - DM 10/05/1977, n. 801)</small>
Tot. Snr = ..... <small>(art. 2 - DM 10/05/1977, n. 801)</small>			
(Snr : Su) x 100 = .....(%) →	(Snr : Su) x 100		
	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
			i 2 = .....(%)

→ i 1 + i 2 = i	.....(%)	Classe edificio <small>(art. 8 - DM 10/05/1977, n. 801)</small>	→	Maggiorazione M (*) → <small>(art. 8 - DM 10/05/1977, n. 801)</small>	.....
--------------------	----------	--	---	--	-------

(\*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art. 8 - DM 10/05/1977, n. 801):

% di i fino a 5 inclusa : Classe I → M = 0	% di i da 30 a 35 inclusa : Classe VII → M = 30
% di i da 5 a 10 inclusa : Classe II → M = 5	% di i da 35 a 40 inclusa : Classe VIII → M = 35
% di i da 10 a 15 inclusa : Classe III → M = 10	% di i da 40 a 45 inclusa : Classe IX → M = 40
% di i da 15 a 20 inclusa : Classe IV → M = 15	% di i da 45 a 50 inclusa : Classe X → M = 45
% di i da 20 a 25 inclusa : Classe V → M = 20	% di i oltre a 50 : Classe XI → M = 50
% di i da 25 a 30 inclusa : Classe VI → M = 25	

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'art. 20 della presente Tav. P.5 del RUE: ..... A = €/m<sup>2</sup>

Costo di costruzione maggiorato:  
B = A x (1 + M/100) = ..... B = €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

Cc = B x ( Sc + St ) x q = ..... = € .....

Nota: Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del DM 10/05/1977, n. 801)

q è definito in base all'art. 20.2 e all'Allegato D della presente Tav. P.5 del RUE

**A 4. Allegato C (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti)**

Stima dell'incidenza dei lavori

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza
fondazioni 5%											.....%
travi - pilastri tamponamenti muri portanti 20%											.....%
solai, balconi 10%											.....%
tramezzi interni 5%											.....%
coperture 10%											.....%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%)										SOMMA ( i 1 ) = .....%	

Incidenza delle opere di finitura ( i 2 ) = ( i 1 ) = .....%



Incidenza totale dei lavori da eseguire ( i ) = ( i 1 ) + ( i 2 ) = .....%

Il costo dell'intervento è dato da  $A \times ( Sc + St ) \times ( i )$ , dove:

- A è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'art. 20 della presente Tav. P.5 del RUE
- Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9, del DM 10/5/1977, n. 801
- ( i ) è l'incidenza totale (%) dell'intervento

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**

$Cc = A \times ( Sc + St ) \times ( i ) \times q$ , dove:

- q è definito: - per la residenza, in base all'art. 20.2 della presente Tav. P.5 del RUE  
 - per le altre destinazioni, in base all'art. 20.3 della presente Tav. P.5 del RUE

**A 5. Allegato D (determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione)**

(%) Max (art. 7 L 537/1993)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro del centro urbano	Quota q (%)	
(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)	
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00	
					Interno = 0.85	17.00	
			Bifamiliare/schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00	
			Interno = 0.85	13.60			
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00	
					Interno = 0.85	10.20	
		Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20	
	Bifamiliare/schiera 0.75			7.50	Esterno = 0.90	6.75	
				Interno = 0.80	6.00		
			Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65	
					Interno = 0.80	5.00	

(\*) Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del DM 2 agosto 1969:

**“Art. 3**

*Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m<sup>3</sup> 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m<sup>3</sup> 25 v.p.p. per ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie asservita ai fabbricati.*

**Art. 4**

*Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m<sup>2</sup> 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 650.”*

(\*\*) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

**A 6. Coefficienti da applicare al costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali**

Tipo di attività	Coefficiente da applicare al costo di costruzione, secondo l'attività
Funzioni turistiche, alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo .....	1.10
Funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili .....	0.90
Funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale.....	0.90
Attività commerciali al dettaglio e depositi annessi .....	0.80
Attività commerciali all'ingrosso e depositi annessi .....	0.80
Esercizi pubblici e depositi annessi .....	0.80



**A 7. Quote percentuali da applicare al costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali**

Tipo di attività	Quota percentuale del costo di costruzione
Funzioni turistiche, alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.....	5,0 %
Funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili .....	10,0 %
Funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale.....	7,0 %
Attività commerciali al dettaglio e depositi annessi .....	6,0 %
Attività commerciali all'ingrosso e depositi annessi .....	4,5 %
Esercizi pubblici e depositi annessi .....	4,0 %

## A 8. Allegato E (Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata)

CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTICOLI 32 e 33 DELLA LR 15/2013.

Ai sensi degli artt. 32 e 33 della LR 15/2013, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per il rilascio di Permessi di Costruire di edilizia abitativa per interventi di nuova costruzione o recupero.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 9 della L 94/1982 con i soggetti che costruiscono per realizzare la prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate all'ALLEGATO E/1.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI .....  
e.....

Il giorno..... del mese di ..... dell'anno ..... in  
..... avanti a me dott. .... sono presenti: il signor  
..... nato a ..... il .....c.f. ....  
residente a ..... via ..... n. ....  
e  
il signor ..... nato a ..... il ..... il quale interviene  
nella sua qualità di ..... del Comune di Faenza c.f. .... in esecuzione della delibera  
consiliare n. .... del .....

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il signor ..... ha presentato in data ..... al Sindaco del Comune di Faenza istanza per ottenere il Permesso di Costruire, ai sensi della LR 15/2013;
- che l'immobile oggetto della richiesta concessione è distinto nel catasto del Comune di ..... al foglio ..... particella/e n. ...., come indicato negli elaborati di progetto presentati per richiedere la concessione ed allegati alla presente convenzione;
- che il signor ....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario intende convenzionarsi ai sensi degli artt. 32 e 33 della LR 15/2013, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione - determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 33 della citata legge;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 29 della LR 15/2013 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi articoli 30, 31, 32 della legge stessa;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:  
.....  
.....

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

### Art 1 (Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

### Art. 2 (Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi)

Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di costruzione relativo al costo di costruzione.

Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

### Art. 3 (Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul Permesso di Costruire.

Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

Art. 4  
(Opere di urbanizzazione primaria)

A titolo esemplificativo si riportano alcune casistiche da inserire alternativamente nella convezione, salvo che non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali valgono le specifiche discipline (vedi punto 1.6.8 e 1.7.4 della DCR 1706/1978 e s.m.i.)

(1° caso: opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal concessionario) così come sono descritte al punto 1.1 della delibera di C.r. n. 1706/1978 e s.m.i nel testo coordinato e pubblicato sul Bur n. 49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune nella Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti", il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in euro ....., ai fini del punto 1.7.3 della medesima delibera regionale, in unica soluzione ovvero in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito nella Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti" in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale sul contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione.

(2° caso: opere mancanti). Possono verificarsi due casi:

2.a) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

Nel caso in cui il Comune provvede direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il concessionario è tenuto a:

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'acquisizione delle opere di urbanizzazione primaria;
- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in euro ....., ai sensi della delibera C.r. n. 1706/1978 e s.m.i nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, così come recepita nella Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti"

2.b) Realizzazione delle opere da parte del concessionario.

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di C.r. n. 1706/1978 e s.m.i nel testo coordinato e pubblicato sul Bur n. 49 del 10 aprile 1998, esse saranno costruite direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- eseguire le opere così come sono state approvate;
- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici esercizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il .....

Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera, da parte dei suddetti Uffici per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse; Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro il mese ..... dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accertate.

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli Uffici tecnici comunali potranno attestare il regolare funzionamento delle opere medesime.

In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di Faenza, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio del Permesso di Costruire, produrrà fideiussione dell'importo di euro ..... corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese.

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.

In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'Amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

## Art. 5

(Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

Ai sensi del secondo comma, art. 31 della LR 47/1978 e s.m.i, il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con l'obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

## Art. 6

(Opere di urbanizzazione secondaria)

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.r. 1706/1978 e s.m.i nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10/4/1998.

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art.4, LR 47/1978 e s.m.i) e quantificato in euro ai sensi della delibera C.r. n.1706/1978 e s.m.i, nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, così come recepito nella Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti";
- il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito nella Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti" in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione;
- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art. 46 della LR 47/1978 e s.m.i), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera dell'Amministrazione.

## Art. 7

(Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del DM 80/1977, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) Euro....., quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n. .... del ....., in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L 10/1977, art. 8, comma 2);
  - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L 10/1977, art. 8, comma 3, modificato con la L 47/1988, art. 14);
  - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L 10/1977, art. 8, comma 3; L 179/1992, art. 23, comma 6; Delibera CER 4/11/1993, punto 4);
- b) Euro ..... per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico; (\*);  
(oppure):  
Euro ..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;
- c) Euro ..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita nella Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti";
- d) Euro ..... per le spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, ecc., non superiore a ..... % (\*\*) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

(\*) Delibera CER 4/11/1993, punto 4;

(\*\*) La % è definita dal Comune con riferimento ai valori stabiliti per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata.

## Art. 8

(Prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art. 7 per la superficie complessiva Sc, è determinato in euro ..... al m<sup>2</sup> di Sc.

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione di proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al

Comune, il concessionario può apportare migliorie e adempimenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al (\*) del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

(\*) percentuale definita dal Comune orientivamente pari al 10%.

#### Art. 9

(Revisione del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (art. 18 del DPR 380/2001);
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all' 1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0.5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30° anno (L. 392/1978, art. 20, comma 1°);
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art. 31 della L. 457/1978, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

#### Art. 10

(Criteri per la determinazione dei canoni di locazione)

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al ..... % (\*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 8 ed aggiornato ai sensi dell'art. 9.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

(\*) la percentuale è concordata con il Comune, eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata- agevolata o ad eventuali disposizioni nazionali o locali.

#### Art. 11

(Formazione dell'utenza)

Il Comune può eventualmente concordare requisiti specifici per tutta o parte dell'utenza.

#### Art. 12

(Durata della convenzione)

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni ..... (da 20 a 30) dalla data di stipula.

Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art. 29 della LR 15/2013.

La comunicazione di recesso viene inoltrata, al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali. A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 13.

#### Art. 13

(Trascrizione della convenzione)

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario.

#### Art. 14

(Sanzioni)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9 e 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 18, comma 5 del DPR 380/2001.

L'annullamento o la decadenza del Permesso di Costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprende nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art. 29 della LR 15/2013 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorata del ..... % a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

(\*) Il Comune potrà determinare la percentuale della maggiorazione del contributo a titolo di penale, con eventuale riferimento all'art. 42 del DPR 380/2001.

## ALLEGATO E/1

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 9 della L 94/1982 dai soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui all'ALLEGATO E è utilizzabile con le seguenti avvertenze:

- il terzo e quarto comma delle premesse vanno adeguati alla casistica della L 94/1982, che non prevede determinazione del prezzo di cessione e di locazione degli alloggi e che prevede di commisurare il contributo di concessione a quello stabilito per l'edilizia residenziale pubblica. Il Comune ne accerta inoltre le esigenze familiari del richiedente sulla base dello stato di famiglia;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive delle abitazioni (art. 2 della convenzione tipo) devono rispondere ai requisiti di cui all'ultimo comma dell'art.16 della L 457/1978, pur tenendo conto anche della subentrata legislazione, ad es. la L122/1989 sui parcheggi;
- per gli oneri di urbanizzazione (artt. 4, 5, 6) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;
- per quanto riguarda gli artt. 7, 8, 9, 10 della convenzione tipo occorre tener conto che l'art. 9 della L 94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione;
- per la durata della convenzione (art.12) il privato deve obbligarsi a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune potrà quindi concordare con il concessionario anche una durata superiore;
- nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui alla precedente alinea, in luogo delle sanzioni previste dall'art. 14, il Comune è tenuto a recuperare la quota del contributo di cui all'art. 3 non corrisposta dal concessionario, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.

## A 9. Alberi - calcolo del danno

### Valore dell'alberatura (V)

La stima del valore di un'alberatura deve tenere conto di almeno 4 parametri:

- 1) la specie o la varietà;
- 2) la posizione;
- 3) lo stato sanitario;
- 4) le dimensioni (diametro del tronco ad 1 m da terra).

#### 1 - Specie

Tale parametro viene preso in considerazione analizzando il prezzo medio di acquisto in vivaio (P1) dell'albero avente circonferenza 10-12 cm ad 1 metro da terra a radice nuda, per le latifoglie, ed altezza 150-175 cm in pane di terra per le conifere.

#### 2 - La posizione e lo stato sanitario

La determinazione di questo parametro è legato all'applicazione della tabella n. 1 allegata ed alla posizione dell'alberatura.

#### Calcolo del valore dell'alberatura (V)

Il valore è dato dal prezzo medio d'acquisto in vivaio P(1) moltiplicato per l'indice ricavato dall'allegata tabella 2 (valore dell'indice di posizione combinato con lo stato sanitario) e per l'indice di circonferenza di cui alla tabella n. 3

$V = P(1) \times \text{Valore dello stato sanitario e della posizione (2)} \times \text{Indice di circonferenza (3)}$ .

### Stima dei danni alle alberature

Valutazione di danni limitati ad alcune parti dell'albero:

#### A - Tronco

Il Tasso di danneggiamento al tronco (T%) è calcolato in funzione della larghezza massima (L) della ferita, espressa in centimetri, e della circonferenza (C) dell'albero misurata all'altezza in cui è stata provocata la ferita;

$$T\% = 2 \times L/C$$

#### B - Rami

Il Tasso di danneggiamento ai rami (B%) è calcolato in funzione della percentuale di rami distrutti (Va) in rapporto all'insieme del volume totale della chioma (Vt);

$$B\% = 2 \times Va/Vt$$

#### C - Radici

Il Tasso di danneggiamento alle radici (R%) è calcolato in funzione della proporzione del sistema radicale distrutto (Ra) in rapporto al sistema radicale totale (Rt). Questa proporzione è calcolata considerando un cilindro di dimensioni pari ad 1 metro di profondità ed un diametro di 2 metri superiore alla proiezione, al suolo, della chioma.

$$R\% = 2 \times Ra/Rt$$

Una volta calcolati i tassi di danneggiamento si applicano tali tassi al valore dell'albero calcolato con la formula sopracitata.

**Indennità = V (valore dell'alberatura) x (T% + B% + R%)**

Tabella n. 1: Definizione dello stato fitosanitario delle alberature

Classe	Stato fitosanitario	Descrizione generale
A	Molto buono	Albero sano e vigoroso
B	Leggermente alterato	Albero con vigore medio Ferite minori in corso di cicatrizzazione
C	Alterato	Albero di scarso vigore. Ferite non cicatrizzate con presenza di attacchi parassitari gravi
D	Deperiente	Albero in stato di deperimento avanzato ed irreversibile. Ferite di grosse dimensioni con presenza di attacchi fungini evidenti
E	Morto	Albero morto pressoché completamente disseccato

Tabella n. 2: Valore del rapporto tra valore individuale della pianta e stato fitosanitario

Stato Sanitario					
Situazione	A	B	C	D	E
Isolato	10	7	4	3	2
In gruppi da 2 a 5 esemplari	9	6	3	2	1
Filari o in gruppi con più di 6 esemplari	8	5	3	2	1

Tabella n. 3: Indice di circonferenza

Circonferenza (cm)	Indice	Circonferenza (cm)	Indice	Circonferenza (cm)	Indice
30	1	150	15	340	27
40	1,4	160	16	360	28
50	2	170	17	380	29
60	2,8	180	18	400	30
70	3,8	190	19	420	31
80	5	200	20	440	32
90	6,4	220	21	460	33
100	8	240	22	480	34
110	9,5	260	23	500	35
120	11	280	24	600	40
130	12,5	300	25	700	45
140	14	320	26	800	50



## A 10. Caratteristiche di alta qualità del materiale vegetale e metodologie di impianto nella realizzazione delle opere a verde

### A. PIANTE ARBOREE

Il materiale arboreo fornito dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

tutte le piante dovranno essere fornite con zolla (pane di terra) trattenuta con iuta e rete metallica non zincata a maglia larga; il pane di terra deve essere di dimensioni proporzionate al fusto ed alla portata delle chiome e cioè deve corrispondere a tre volte la dimensione della circonferenza del tronco rilevato a cm 100 dal colletto:

*parametri pane di terra in cm:*

circonferenza tronco	diametro zolla	altezza zolla
14-16	40-50	30
16-18	50-55	35-40
18-23	60	40-45
23-28	70	45-50

Le piante dovranno possedere un solo apice vegetativo (freccia) ben definito. Le piante non dovranno presentare tagli da cimatura in alcun ramo.

Le piante potranno essere richieste nelle seguenti forme:

1) FORMA LIBERA e cioè dovranno presentare le ramificazioni lungo tutto l'asse fino al colletto senza sostanziale modifica dei modelli naturali di crescita;

2) FORMA IMPALCATA e cioè dovranno presentarsi modificate nella struttura e nel modello naturale di crescita, con un unico fusto principale perfettamente verticale nudo fino all'altezza della prima impalcatura. L'operazione di impalcatura non deve aver compromesso la conformazione definitiva della piante.

Le piante non devono aver subito condizioni di stress dovuto a vari motivi (carenze nutritive, idriche, manutentive), non devono aver attacchi parassitari in corso e presentare alcuna escoriazione o ferita di vario genere sul tronco e rami, non devono presentare zone di corteccia inclusa.

Le piante devono aver subito almeno due trapianti di zolla e dal pane di terra non devono risultare tagli a radici di dimensioni superiori a cm 1.

Il pane di terra deve essere ricco di radici capillari, e deve partire dall'esatto punto di attaccatura del colletto. La direzione lavori si riserva di richiedere la campionatura del materiale vegetale per una eventuale verifica sulla zolla mediante dilavamento del terreno e controllo sull'esatto stato dell'apparato radicale.

In casi particolari ci si riserva la richiesta delle alberature a radice nuda anziché in zolla con le caratteristiche di qualità indicate dalla stazione appaltante.

La buca di impianto dovrà essere proporzionata al relativo apparato radicale della pianta che vi verrà alloggiata e non inferiore a 3 volte l'apparato radicale della pianta stessa, dovrà essere pulita da materiali inerti di qualsiasi tipo e dalla presenza di erbe infestanti. La presenza di sassi è tollerata fino ad un 5% e con granulometrie che non superino i 5 cm di spessore.

Al momento dell'impianto dovranno essere rimossi tutti gli apparati di protezione alla zolla (rete tessuto ecc.). L'ancoraggio dell'albero dovrà essere fatto con n. 2 pali "tutori" di legno impregnato (pino) piantati nel terreno per una profondità tale da consentire una ottima stabilità al palo stesso (min. 50 cm). I pali tutori dovranno uscire dal terreno per un'altezza di cm 100 e non dovranno essere piantati nel pane di terra della pianta.

La pianta dovrà essere fissata ai pali tramite una legatura di plastica grossa elastica.

I pali tutori non dovranno essere a contatto con il tronco della pianta e dovranno presentarsi perfettamente equidistanti ed asimmetrici dalla pianta stessa e perpendicolari al suo tronco (Fig.1).

La pianta non dovrà subire alcun tipo di potatura durante le operazioni di impianto.

La concimazione che dovrà essere eseguita durante le operazioni di riempimento degli spazi vuoti tra radici e buca dovrà essere realizzata con una miscela costituita da: terreno di medio impasto 60% con PH neutro, compost di qualità (con valori percentuali al di sotto dei limiti disposti dal DPR 915/1982) 30%, ammendante organico naturale di origine bovina ed equina ottenuto per disidratazione controllata 10%. Le micorrize adatte all'impianto di alberature in zolla dovranno essere cosparse a 3/4 della colmataura della buca (di solito 15/20 cm dal livello finale del terreno). Le micorrize adatte all'impianto di alberature fornite a radice nuda dovranno essere cosparse immergendo le radici stesse per alcuni minuti nel gel micorrizzante prima della piantumazione.

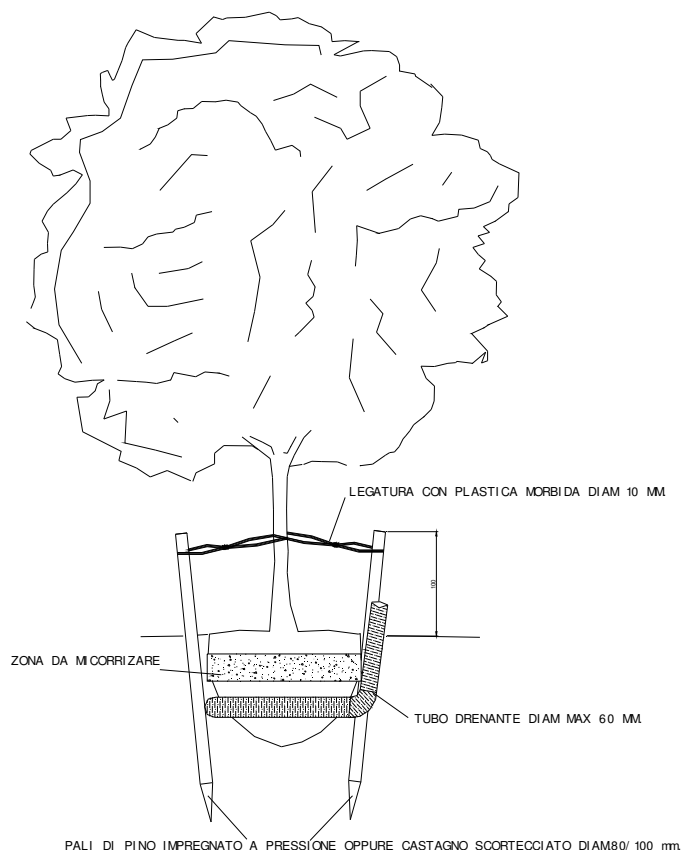
Ogni pianta dovrà essere servita da impianto fisso di irrigazione a goccia mediante l'uscita del tubo in PE in corrispondenza dei pali tutori e con utilizzo di n. 2 o più ugelli autocompensanti e autopulenti con portata indicata dalla D.L. L'impianto di irrigazione dovrà essere collegato alla centralina di comando.

Il tubo in PE deve essere ben fissato al palo tutore e rivestito da tubo di diametro superiore nella zona di fuoriuscita dal terreno a funzione protettiva a fronte di eventuali danneggiamenti prodotti da lavorazioni di manutenzione (vedi sfalcio, vangature ecc.)

Ogni alberatura dovrà avere un'area pacciamata (tessuto non tessuto e corteccia) circostante al tronco e superiore di 1/3 il diametro della buca di impianto.

In caso di impossibilità di effettuare l'impianto di irrigazione la pianta dovrà essere attrezzata con un tubo drenante di diametro 60 mm che avvolgerà la zolla nella sua interezza ad un'altezza nella buca pari ad 1/3 dell'altezza della zolla per poi fuoriuscire dal terreno per una lunghezza di cm 30 consentendo in tal modo una corretta irrigazione della pianta stessa tramite autobotte. Al termine delle operazioni di messa a dimora risulterà obbligatorio effettuare una abbondante irrigazione di impianto atta ad assestare e compattare il terreno in prossimità dell'apparato radicale della pianta.

Fig.1) Schema di impianto e posizionamento del tubo per l'irrigazione manuale



## B. PIANTE ARBUSTIVE

Le piante arbustive fornite devono essere sane, non devono aver subito stress di alcun genere, non devono presentare danni al colletto ed alle ramificazioni.

Le piante devono presentarsi ben "caspate" con vegetazione "fresca".

Le piante devono avere subito almeno una svasatura, devono essere state regolarmente concimate e lavorate e devono presentare un apparato radicale ben sviluppato e non invecchiato all'interno dello stesso. Al momento dell'estrazione dal contenitore le radici devono aver colonizzato tutta la terra disponibile evitando che questa cada o si disgreghi.

Le piante devono presentare assi che si rigenerano naturalmente dal colletto od a livello dell'apparato radicale; deve essere caratterizzata da una ceppaia alla base dei fusti. I diversi assi devono avere uno sviluppo uniforme e non meno di due stagioni vegetative.

L'area di impianto del gruppo di arbusti (aiuola) dovrà essere preparata asportando completamente lo strato di cotico erboso (nel caso sia presente) e smaltito al di fuori del cantiere di lavoro, lavorata per una profondità di almeno cm 50 mediante uno scavo con pala meccanica e raffinata con una successiva fresatura asportando anche manualmente i residui di erbe infestanti.

Il substrato di piantumazione degli arbusti dovrà essere composto da 60% di terreno di medio impasto con PH neutro, 20% compost e 10% di concime organico maturo.

La zona di impianto dovrà essere ripulita da materiale inerte, qualora presenti nel terreno, di qualsiasi tipo e dalla presenza di erbe infestanti mediante diserbo meccanico o pirodiserbo.

La presenza di sassi deve essere contenuta nell'ordine del 5% massimo e con granulometria che non superi i 3 cm di spessore.

Al momento dell'impianto l'apparato radicale dell'arbusto dovrà essere messo in condizione di potersi sviluppare in maniera naturale nel terreno, perciò andrà manipolata la zolla in modo da distaccare gli apici delle radici in modo da consentire un naturale accrescimento nel terreno delle radici stesse evitando dannose spiralature.

La pianta non dovrà subire alcun tipo di potatura durante le operazioni di impianto.

Ogni gruppo di arbusti dovrà essere servito da impianto di irrigazione fisso a goccia con ala gocciolante autocompensante e collegato ad una centralina automatica di comando.

L'impianto di irrigazione ai gruppi di arbusti dovrà garantire l'approvvigionamento di acqua ad ognuno di essi interagendo nel rapporto tra portata, distanza tra ugelli e distanza tra le linee.

Le piante dovranno essere micorizzate con il prodotto specifico indicato dalla D.L.

#### **C. PIANTE PERENNI E ANNUALI**

(vedi indicazioni paragrafo B. piante arbustive)

#### **D. PREPARAZIONE E CARATTERISTICHE DEL TERRENO**

L'intervento in oggetto dovrà rispettare in maniera attenta il rispetto dei piani originali di campagna evitando scotichi inutili ed inutili riporti. Non sono inoltre tollerati riempimenti con inerti di ogni tipo e/o con terreni non conformi alle indicazioni della D.L.

In caso di movimenti di terra necessari si avrà cura di accumulare a parte lo strato superficiale di scavo (terreno fertile) in zone dell'area di cantiere apposite in maniera che non possa venire a contatto con sostanze inquinanti e rendendolo disponibile per essere riutilizzato in eventuali riempimenti di livello.

Le aree che durante i lavori hanno subito costipazione per vari motivi (passaggio di mezzi pesanti ecc.) dovranno essere lavorate con idonei mezzi meccanici in tal modo da rendere le condizioni del terreno ottimali per l'impianto. Questo tipo di intervento è previsto anche se sulla superficie deve essere riportato del terreno, in modo tale per consentire una continuità tra i vari strati di suolo.

Eventuali riporti di terreno dovranno essere effettuati con terreno fertile di medio impasto con acidità neutra (PH 6.8-7.2) in assenza di erbe infestanti.

#### **E. CONCIMAZIONE DI FONDO**

L'intera superficie oggetto dell'intervento (aree a prato e aree piantumate) dovrà essere concimata (concimazione di fondo) con almeno Kg 5 al m<sup>2</sup> di sostanza organica (letame maturo, compost ecc.).

#### **F. PACCIAMATURE**

Ogni area piantumata ad alberi o arbusti dovrà essere pacciamata mediante utilizzo di materiali costituiti da: trinciato di conifera per cm 10 di spessore e con frammenti con dimensioni variabili da 2 a 5 cm, tessuto non tessuto gr. 80/m<sup>2</sup> di colore nero compreso di fissaggio mediante filo di ferro.

#### **G. IRRIGAZIONE**

L'impianto di irrigazione (obbligatorio in ogni realizzazione) comprende oltre l'allacciamento alla rete idrica cittadina anche l'installazione di una centralina (da concordare con l'Ufficio Giardini) e pluviometro con relative elettrovalvole e raccorderie. Al collaudo dovranno essere presentati il progetto e i calcoli di portata.

#### **H. DOCUMENTAZIONE**

Per un immediato aggiornamento del censimento delle aree verdi del Comune di Faenza si richiede che la cartografia delle aree interessate dai lavori in questione sia fornita ai responsabili del Servizio Giardini su base informatica in file dwg, aggiornata con le posizioni reali di piante, arredi, impianti tecnologici ecc.

#### **I. ARREDI**

L'area in oggetto dovrà essere corredata da elementi di arredo panchine, fontane, cestini giochi e cartellonistica, scelti secondo le caratteristiche indicate dal Servizio Giardini.

#### **L. UTENZE**

Nelle aree previste a piantumazione, in particolare aiuole parcheggi ecc., non dovranno essere presenti alcun tipo di tubazioni, canalizzazioni e servizi.

#### **M. PAVIMENTAZIONI**

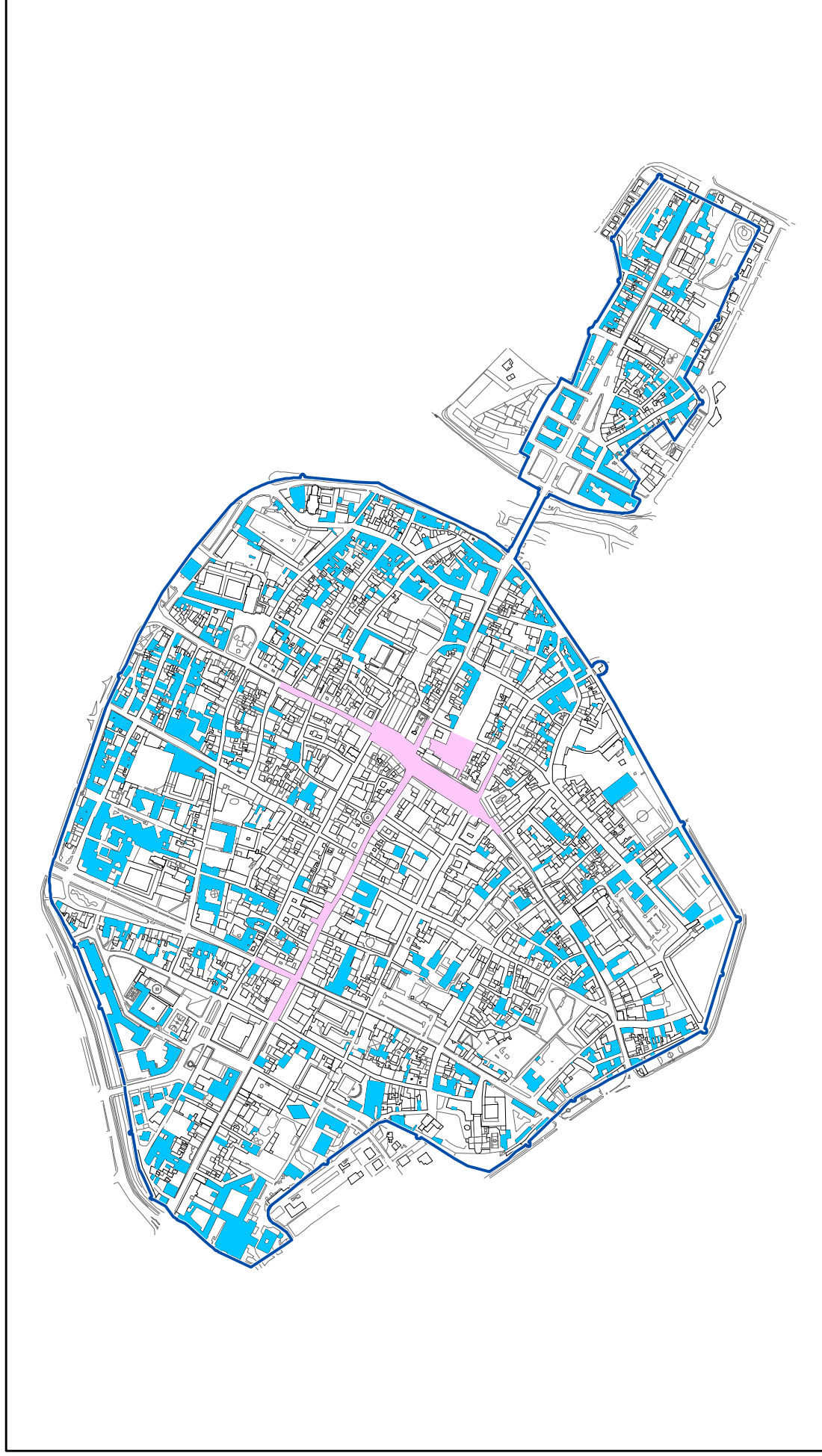
Le zone pavimentate a ghiaia dovranno essere costruite con particolare attenzione e secondo le indicazioni del Servizio Manutenzione Giardini e comunque con lo scopo di ottenere una pavimentazione ben livellata, drenante e con la caratteristica fondamentale di essere stabile in sito.

#### **N. MANUTENZIONE**


La manutenzione dell'impianto a verde (sfalcio, irrigazione, trattamenti antiparassitari ecc.) è a totale carico dell'impresa per una durata di 2 (due) anni a partire dalla data di visita collaudo positivo (compreso consumo idrico per irrigazione alle piante).


**A 11. Tavola degli edifici del centro storico ove è possibile installare pannelli solari o fotovoltaici.**

Centro Storico di Faenza



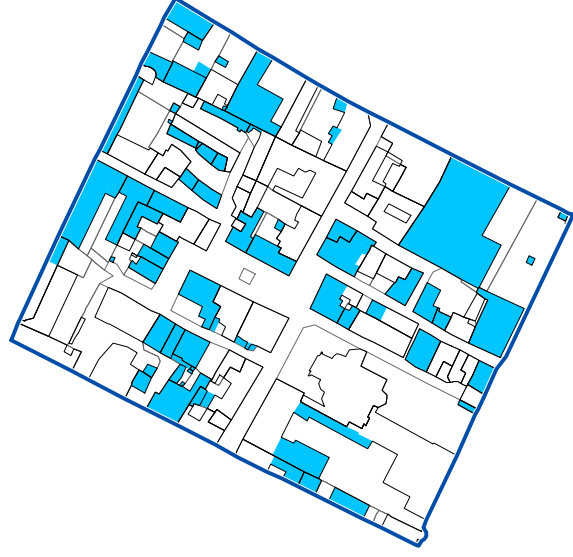
 Perimetro centro storico

 Area monumentale


 Edifici ove è possibile installare pannelli solari o fotovoltaici alle condizioni di cui all'Art. 33 della Tav. P.5

**A 11. Tavola degli edifici del centro storico ove è possibile installare pannelli solari o fotovoltaici.**

Centro Storico di Granarolo



 Perimetro centro storico

 Area monumentale



Edifici ove è possibile installare pannelli solari o fotovoltaici alle condizioni di cui all'Art. 33 della Tav. P.5

