



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"*

Variante al RUE n. 2 "AREE PUBBLICHE ED ALTRE MODIFICHE MINORI"

■ ALLEGATO "D"

Modifiche normative alla Tavola P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

V.2_Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del
V.2_Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

Variante n. 2 al RUE

PROGETTO

Ennio Nonni

PRESIDENTE URF

Giovanni Malpezzi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Daniele Babalini

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE

TERRITORIALE URF

Daniele Meluzzi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Lucio Angelini

Daniele Babalini

Federica Drei

Antonello Impellizzeri

Daniela Negrini

Alessandro Poggiali

Devis Sbarzaglia

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

COMUNE DI FAENZA

Domizio Piroddi

DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO URF

Ennio Nonni



INDICE ALLEGATO "D" - MODIFICHE ALL'ELABORATO TAV. P.5 "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

- | | | |
|----------|--|----------------|
| A | Modifiche normative all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" | pag. 3 |
| B | Errori materiali e rettifiche all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" | pag. 13 |
| C | Modifiche all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" conseguenti al recepimento della DGR 967/2015 | pag. 16 |

A MODIFICHE NORMATIVE ALL'ELABORATO TAV. P.5 "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Nel presente allegato sono illustrate le modifiche normative alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e le motivazioni poste alla base delle singole variazioni: si tratta di circostanziate e puntuali variazioni ai contenuti di tale documento di natura regolamentare volte a migliorare ed integrare le disposizioni normative vigenti sulla base delle problematiche riscontrate dagli uffici in questi mesi di prima applicazione del RUE.

Le azioni sull'apparato normativo della Tav. P.5 del RUE si limitano sostanzialmente ai seguenti interventi:

- modifica alla disciplina delle insegne d'esercizio - **Vedi modifica n.A.1;**
- modifica alla disciplina delle alternative al reperimento di aree permeabili, correggendo i valori parametrici di valutazione delle siepi e degli alberi - **Vedi modifica n.A.2;**
- modifica alla disciplina dei pergolati, consentendone la realizzazione su pavimentazioni anche impermeabili, qualora regolarmente esistenti e precisazione sulla non ammissibilità dei pergolati in centro storico, fatta salva la possibilità di cui all'art. 5.4 delle NdA di realizzare pergolati arretrati su terrazzi esistenti di grandi dimensioni- **Vedi modifica n.A.3;**
- modifica alla disciplina degli annessi da giardino, richiamando il divieto di realizzare annessi da giardino (casette) in centro storico - **Vedi modifica n.A.4;**
- precisazioni sulla disciplina delle caratteristiche dei locali di abitazione, individuando i tipi di intervento ai quali associare l'obbligo di adeguamento dei locali ai requisiti igienico-sanitari e sulla disciplina dei soppalchi, individuando l'altezza minima sottostante al soppalco per potervi svolgere la stessa funzione a cui è destinato il locale - **Vedi modifica n.A.5 e n.A.6;**

Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente riportata, reca le specifiche motivazioni poste alla base della variazione ed è illustrata, per semplicità di lettura, indicando nella versione vigente le parti da eliminare in "barrato verde" e indicando nella versione proposta le parti da aggiungere in "verde". L'"Allegato D.1" al presente elaborato contiene il testo coordinato della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Ai sensi dell'Art. 1 comma 2 delle NdA del RUE e della convenzione Rep. n. 340/2015, in relazione al carattere strettamente regolamentare dell'elaborato Tav. P.5, il suo aggiornamento può avvenire con sola delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina.

A.1 MODIFICA N.1 (insegne d'esercizio)

Azione: ricondurre tutte le insegne a parete nell'ambito dell'Autorizzazione amministrativa con norme di rimando ad eventuali responsabilità in ordine alla stabilità, all'impiantistica e alle norme del Codice della strada. Nel caso, occorre modificare la Tav. P.5:

Art. 9 "Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi", comma 3;

Art. 66 "Insegne di esercizio", comma 2, comma 4.

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 9.3

Art. 9 Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi

[...]

3. Le insegne di esercizio sono soggette ad Autorizzazione amministrativa ~~qualora rispettino le regole di compatibilità (soluzione conforme) di cui all'art. 66. Soluzioni difformi richiedono la preventiva valutazione del SUE in ordine alla compatibilità con l'edificio ed al contesto e sono soggette a SCIA.~~

[...]

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.
2. ~~Sono soggette a semplice Autorizzazione amministrativa le insegne di esercizio che rispettino 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, ~~diverse soluzioni possono comprendere insegne~~ sulle pareti delle costruzioni, escludendo in ogni caso soluzioni a bandiera o sporgenti in altezza sul fabbricato: tali ~~diverse soluzioni, da assoggettare a SCIA Differita nei termini di cui all'art. 3,~~ 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. 9 Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi

[...]

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.

[...]

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.
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.

A.2. MODIFICA N.2 (alternative al reperimento di aree permeabili)

Azione: A seguito del primo periodo di applicazione del RUE, si ritiene di correggere i valori parametrici di valutazione delle siepi e degli alberi quali alternative al reperimento di aree permeabili.

In particolare si ritiene congruo aumentare il valore parametrico di 1 albero di alto fusto in area pubblica nel centro urbano (portandolo da 1 a 2,5 m² di area permeabile) e ridurre quello di 1 ml di siepe lineare in ambito urbano o in zona centuriata (portandolo da 2,5 a 1,5 m² di area permeabile).

Art. 40 "Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo", comma 2;

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 40.2

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

[...]

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 o in zone ricomprese nell'Unità di Paesaggio della Centuriazione, di siepi lineari con funzione ecologica e di rallentamento del deflusso delle acque	1 m di siepe = 2,5 1,5 m ² di area permeabile
Realizzazione di reti ecologiche nel centro urbano	3 m di rete ecologica = 1 m ² di area permeabile
Alberi di alto fusto in area pubblica nel centro urbano	1 albero = 1 2,5 m ² 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 ² di area permeabile

Sono esclusi dal computo delle superfici impermeabili i pozzetti di superficie pari ad un massimo di 1 m². I pozzetti di dimensioni maggiori devono essere integralmente computati nella superficie impermeabile.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 40.2

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

[...]

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 o in zone ricomprese 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 ² di area permeabile
Realizzazione di reti ecologiche nel centro urbano	3 m di rete ecologica = 1 m ² di area permeabile
Alberi di alto fusto in area pubblica nel centro urbano	1 albero = 2,5 m ² 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 ² di area permeabile

Sono esclusi dal computo delle superfici impermeabili i pozzetti di superficie pari ad un massimo di 1 m². I pozzetti di dimensioni maggiori devono essere integralmente computati nella superficie impermeabile.

[...]

A.3. MODIFICA N.3 (pergolati)

- Azione:** - consentire la realizzazione di pergolati su pavimentazioni anche impermeabili, qualora già regolarmente esistenti;
- consentire la realizzazione di pergolati con coperture leggere su pavimentazioni impermeabili: in questo caso il pergolato è da considerarsi nuova costruzione soggetta alle verifiche prestazionali del RUE;
 - chiarire che i pergolati non sono ammessi in centro storico, fatte salve le possibilità offerte dalla norma presuntiva di cui all'art. 5.4 delle NdA del RUE di realizzare pergolati su terrazzi esistenti di grandi dimensioni.

Art. 69 "Pergolati", comma 4 e comma 6 "Altri pergolati";

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 69

Art. 69 Pergolati

[...]

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 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;
 - h) i pergolati di cui al comma 3 non devono essere al servizio di attività produttive, commerciali o simili;
 - i) devono essere ~~appoggiati su basamenti in legno o pavimentazioni comunque~~ montate a secco, escludendo piazzole in cemento;
 - l) nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine, gli elementi montanti verticali dei pergolati 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;
 - m) non possono essere realizzati entro le fasce di rispetto stradale;
 - n) deve ricorrere il caso di irrilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, in base alla DGR 687/2011, da dichiarare nell'ambito del titolo abilitativo.

[...]

6. Altri pergolati

I pergolati possono anche avere caratteristiche diverse da quelle di cui alle lettere a), c), e), h), n) dei commi 3 e 4, ma in questo caso sono considerati come nuove costruzioni, soggette a PdC e alle relative verifiche richieste dal RUE.

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 69

Art. 69 Pergolati

[...]

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 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;
- h) i pergolati di cui al comma 3 non devono essere al servizio di attività produttive, commerciali o simili;
- i) eventuali pavimentazioni dei pergolati, qualora non già regolarmente esistenti alla data di adozione del RUE, devono essere montate a secco, escludendo piazzole in cemento;
- l) nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine, gli elementi montanti verticali dei pergolati 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;
- m) non possono essere realizzati entro le fasce di rispetto stradale;
- n) deve ricorrere il caso di irrilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, in base alla DGR 687/2011, 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.

[...]

6. **Altri pergolati**

I pergolati possono anche avere caratteristiche diverse da quelle di cui alle lettere a), c), e), h), i), n) dei commi 3 e 4, ma in questo caso sono considerati come nuove costruzioni, soggette a PdC e alle relative verifiche richieste dal RUE.

A.4. MODIFICA N.4 (annessi da giardino)

Azione: si richiama il divieto di realizzare annessi da giardino (casette) in centro storico previsto dall'art. 5.11 delle NdA. Per i suddetti motivi si integra:

Art. 70 "Annessi da giardino", comma 3;

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 70

Art. 70 Annessi da giardino

[...]

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. 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]

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 70

Art. 70 Annessi da giardino

[...]

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]

[...]

A.5. MODIFICA N.5 (adeguamento alle norme sulle caratteristiche dei locali)

Azione: si individua nella ristrutturazione edilizia e nel cambio d'uso verso la residenza, i tipi di intervento ai quali associare l'obbligo di adeguamento dei locali ai requisiti igienico-sanitari. Per i suddetti motivi si integra:

Art. 73 "Caratteristiche dei locali di abitazione";

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 73

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.

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.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 73

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.

[...]

A.6. MODIFICA N.6 (soppalchi)

Azione: l'attuale normativa in materia di locali abitativi (DM 5 luglio 1975), unitamente alle definizioni tecniche uniformi dell'edilizia emanate dalla Regione con Atto di indirizzo e coordinamento 279/2010, non disciplina espressamente le caratteristiche in altezza dei soppalchi. Esiste la definizione di "soppalco" ma non vi è alcuna indicazione diretta delle altezze ricavabili sopra e sotto l'orizzontamento. Dalla lettura integrata delle norme, si desume da una parte che l'altezza minima dei locali abitabili deve essere 2,70 m. se principali e 2,40 m. se di servizio, dall'altra vengono definiti come "fruibili" gli spazi con altezza superiore a m. 1,80. Si ritiene di poter consentire la realizzazione di soppalchi all'interno dei locali di abitazione con altezza minima Hu di m. 2,20 per potervi svolgere la stessa funzione a cui è destinato il locale, fermo restando un'altezza Hu media minima di 2,70 m. per la parte 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. Per i suddetti motivi si integra:

Art. 73 "Caratteristiche dei locali di abitazione";

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 73

Art. 73 Caratteristiche dei locali di abitazione

[...]

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

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 73

Art. 73 Caratteristiche dei locali di abitazione

[...]

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.

[...]

A.7. MODIFICA N.7 (sanzioni)

Azione: si ritiene necessario, a seguito della decadenza del vecchio Regolamento Edilizio continuare a richiamare anche nel RUE l'applicazione delle dovute sanzioni di Legge in base al DLgs 267/2000, per le irregolarità edilizie regolamentari, salve diverse disposizioni di legge. In particolare si ritiene di applicare il minimo delle sanzioni nel caso di mancata esposizione del cartello di cantiere e per la mancata comunicazione dell'inizio lavori, qualora detti adempimenti siano comunque assolti con immediatezza. Per i suddetti motivi si integra:

Art. 78 "Criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia";

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 78

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

[...]

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.

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 73

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

[...]

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. 7bis del DLgs 267/2000: dette sanzioni si applicano sempre nella misura minima nel caso di mancata esposizione del prescritto cartello di cantiere e per la mancata comunicazione di inizio dei lavori, sempre che tali adempimenti siano comunque assolti con immediatezza.

B ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE ALL'ELABORATO TAV. P.5 "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche normative attinenti a errori materiali e refusi presenti nella Tavola P.5 "Attività edilizia e procedimenti". L'azione di correzione attiene unicamente ad aspetti formali, che non modificano in alcun modo le disposizioni del RUE vigente e la sua attuazione.

Analogamente a quanto avvenuto per le "Modifiche normative all'elaborato Tav. P.5" di cui al cap. 1.A della presente Relazione, ogni correzione puntuale di seguito riportata è illustrata, per semplicità di lettura, indicando nella versione vigente le parti da eliminare in "barrato verde" e indicando nella versione proposta le parti da aggiungere in "verde".

B.1. MODIFICA N.1

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 36

Art. 36 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici

[...]

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.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 36

Art. 36 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici

[...]

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.

[...]

B.2. MODIFICA N.2

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 43

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.

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 43

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.

B.3. MODIFICA N.3

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Appendice - Tab. A6

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	0.00

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Appendice - Tab. A6

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

C. MODIFICHE ALL'ELABORATO TAV. P.5 "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI" CONSEGUENTI AL RECEPIMENTO DELLA DGR 967/2015

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche normative all'elaborato Tav. P.5 volte ad adeguare il RUE all'Atto di coordinamento tecnico per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla DGR 967/2015, entrate in vigore su tutto il territorio regionale a partire dal 1 ottobre 2015, con l'obiettivo di agevolare la gestione del piano, soprattutto da parte degli operatori privati.

Le modifiche di seguito riportate sono illustrate, per semplicità di lettura, con distinto colore, indicando nella versione vigente le parti da eliminare in "barrato ciano" e nella versione proposta le parti aggiunte in "ciano", per distinguerle dalle altre modifiche normative alla Tav. P.5 (Cap. A e B) che non costituiscono recepimenti dovuti.

L'azione di recepimento normativo sulla prestazione energetica in edilizia comporta la modifica del "Titolo II - Energia" della Tav. P.5 esclusivamente per quanto attiene i richiami normativi contenuti agli Artt. 26-29-30-31.

C.1. MODIFICA N.1 (Richiami normativi)

Azione: si modificano nell'art. 26 i richiami normativi in seguito all'entrata in vigore della DGR 967/2015. Per i suddetti motivi si modifica:

Art. 26 "Richiami normativi";

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 26

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 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 disposizioni 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";
- ~~Delibera dell'Assemblea Legislativa regione Emilia-Romagna n. 156/2008 "Atto di indirizzi e coordinamento sui requisiti minimi di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (DAL) e s.m.i.;~~
- 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" ~~in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL);~~

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 26

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 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 disposizioni 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*";
- [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"](#);
- 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*";

[...]

C.2. MODIFICA N.2 (Precisioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER))

Azione: si modifica nell'art. 29 il richiamo normativo in seguito all'entrata in vigore della DGR 967/2015. Per i suddetti motivi si modifica:

Art. 29 "*Precisioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER)*";

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 29

Art. 29 Precisioni 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 [nella DAL 156/2008, ai punti 21 e 22 dell'Allegato 2 "Disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti"](#).

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.

C.3. MODIFICA N.3 (Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici)

Azione: si modifica nell'art. 30 il richiamo normativo in seguito all'entrata in vigore della DGR 967/2015. Per i suddetti motivi si modifica:

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

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

I sistemi compensativi previsti nella ~~DAL 156/2008~~, 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. 30 **Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici**

I sistemi compensativi previsti nella DGR 967/2015, 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.

C.4. MODIFICA N.4 (Bonus volumetrico)

Azione: si modifica nell'art. 31 il richiamo normativo in seguito all'entrata in vigore della DGR 967/2015. Per i suddetti motivi si modifica:

Art. 31 "*Bonus volumetrico*"

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 31

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 cui ~~all'allegato 3 del DLgs 28/2011~~, 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.

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 31

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 cui [al punto B.7 dell'Allegato 2 della DGR 967/2015](#), 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.