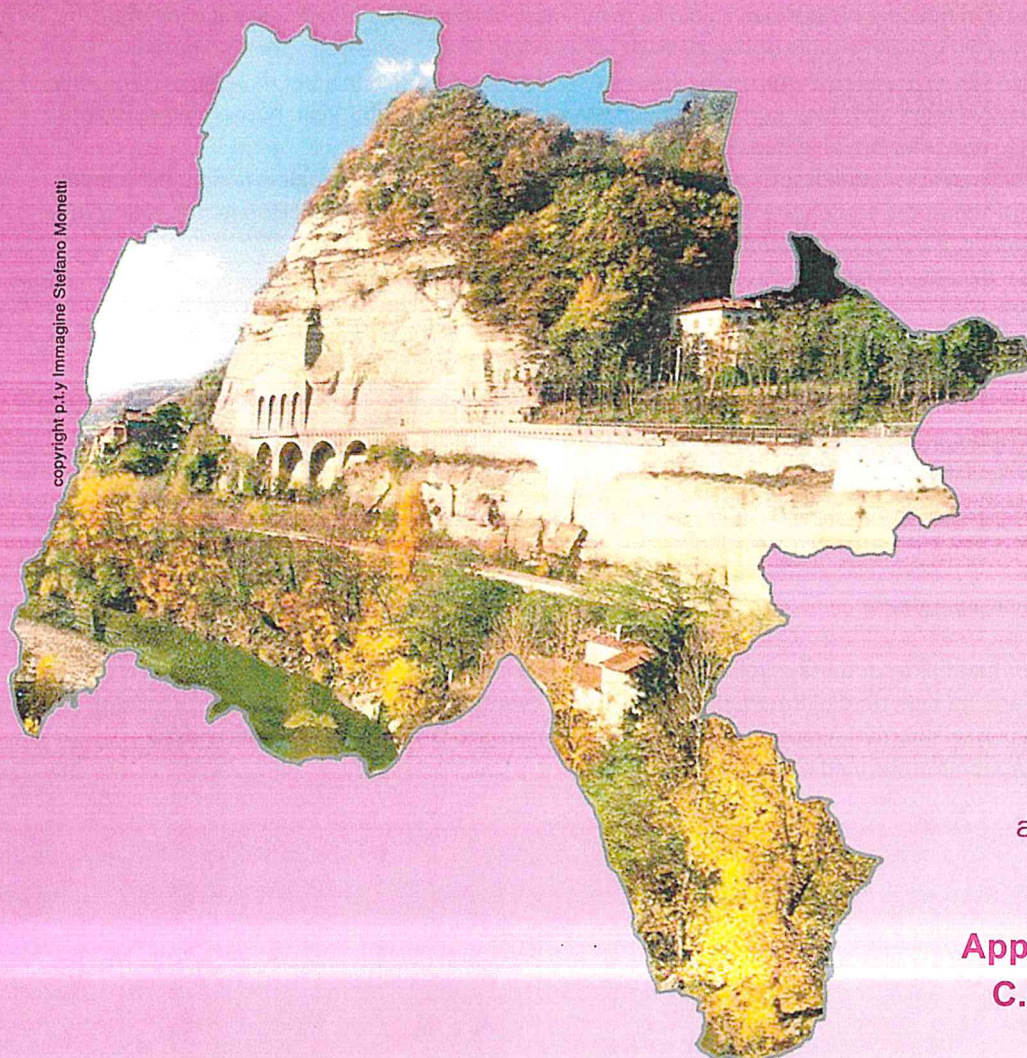




Comune di Sasso Marconi



copyright p.t.y Immagine Stefano Monetti



RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

ai sensi della L.R. 20/2000

Approvato con Delibera di
C.C. n. 37 del 06.04.2009

7^a VARIANTE

ADOZIONE: Delibera di C. C. n. ~~55 del 28.11.2018~~ **48 del 06/11/2019**

APPROVAZIONE: Delibera di C.C. n. **12 del 08/04/2020**

PROGETTISTI:

ing. Andrea Negroni

~~Geom. Leonardo Villani~~

ELABORAZIONE GRAFICA:

Responsabile dell'Area Tecnica:

Ing. Andrea Negroni

SINDACO: Roberto Parmeggiani

ASSESSORE: Gianluca Rossi

SEGRETARIO: Claudio Poli

RUE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Individuazione modifiche e nuovi inserimenti testuali

Art. 5.2.1 - Disciplina dei centri e nuclei storici e delle aree di integrazione

.....

R: impianto edilizio coerente con funzioni residenziali e attività compatibili o accessorie. In tali edifici è consentito:

- a) il mantenimento delle superfici utili delle unità abitative esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
- b) l'aumento della superficie utile ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con o senza formazione di nuove unità abitative, purché sia riservata a ciascuna unità abitativa, nuova e preesistente, una superficie accessoria (SA) non inferiore al 30% della SU;
- c) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purché compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, tali comunque da non determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dalla viabilità e dalla dotazione di parcheggi, presente o reperita dall'intervento:

- uso C1: struttura commerciale di vicinato
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- **uso R1 : Residenza**
- uso S1: pubblica amministrazione
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica alberghiera
- uso T3: ostello

Ai fini della verifica della compatibilità suddetta e della individuazione dei limiti da porre alla dimensione e alle condizioni di esercizio dell'attività oggetto dell'intervento, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, il Comune può richiedere all'interessato dati e rappresentazioni utili a consentire la valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

.....

Art. 6.2.2 – U1 - Zone residenziali sature

.....

7. Prescrizioni morfologiche:

- numero dei piani: quello esistente o inferiore con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.
- altezza massima: quella esistente o inferiore, o derivante dall'applicazione della altezza di interpiano sopraripartata

.....

Art. 6.2.3 – U2 - Comparti residenziali realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal previgente PRG

.....

7. Prescrizioni morfologiche:

- numero di piani: quelli esistenti con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.
- altezza massima: quella esistente, o derivante dall'applicazione della altezza di interpiano sopraripartata

.....

Art. 6.2.5 – U4 - Zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità

.....

7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 11 m, con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

.....

Art. 6.2.6 - U5 - Zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità

.....

8. Prescrizioni morfologiche:- numero dei piani: 2 o quello preesistente se superiore, con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

.....

Art. 6.2.7 – U6 - Zone residenziali a bassa densità

.....

7. Prescrizioni morfologiche:

- la possibilità di installazione di attrezzature inerenti l'uso Z3 e di volumi in ampliamento della superficie accessoria è subordinata al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che dovrà esprimersi in ordine al rispetto dei valori vegetazionali presenti e della loro percezione, al tipo edilizio, ai materiali proposti
L'altezza di interpiano potrà essere fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

.....

Art. 6.2.8 – U7 - Zone residenziali a completamento di PRG non attuate

.....

7. Prescrizioni morfologiche: numero dei piani: 2, con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

.....

Art. 6.2.11 – U10 - Zone di insediamenti artigianali esistenti

1. Identificazione: si tratta di aree edificate a destinazione prevalentemente artigianale, di impianto spontaneo ed esterne ad ambiti produttivi specializzati
2. Edificabilità massima: $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi interventi di soppalcatura interni alla struttura per la realizzazione di servizi, uffici, depositi per un massimo del 20% della S_u esistente alla medesima data, comunque non oltre una densità edilizia finale di $0,70 \text{ mq/mq}$.
3. Usi ammessi: C1, C4, C5, C6

D1, D2
P1, P2, P3
S1, S7, S9

Per gli agglomerati artigianali esistenti in cui le attività artigianali non sono più in essere da almeno un anno, se prospicienti direttamente la viabilità principale e adiacenti a zone residenziali, è ammesso l'uso residenziale R1 con densità edilizia complessiva finale massima pari allo ~~0,50~~ 0,60 mq/mq, con intervento unitario convenzionato che preveda la cessione al Comune di almeno 2 unità residenziali e la partecipazione per almeno una percentuale del 25% di spesa per la realizzazione di opere di urbanizzazione volontarie e aggiuntive a quelle dovute per legge (quali rotatorie in previsione di realizzazione) volte al miglioramento della sicurezza stradale, da concordarsi mediante preventiva convenzione con l'Amministrazione Comunale.

4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta. Attuazione convenzionata per l'uso R1.
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa solo nel caso di interventi di sopralcatura interna previsti dal precedente comma 2 "Edificabilità massima" o quando la realizzazione non sia tecnicamente possibile.
7. Prescrizioni morfologiche: ~~altezza massima: 9 m., con esclusione dei volumi tecnici~~ n. di piani pari a 3 più un 4° piano con Su + Sa totale pari al 50% di quella dei piani tipo inferiori,
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
ulteriori impermeabilizzazioni rispetto allo stato di fatto della superficie scoperta dell'area devono essere strettamente limitate alle aree di parcheggio pertinenziale e di manovra
9. Disposizioni particolari: qualora aree di cui al presente articolo vengano ricomprese dal POC entro ambiti di riqualificazione ai sensi dell'art. 6.3, comma 5, e schede AR1 e AR2 allegate del PSC si applicano le disposizioni ivi previste.

Art. 9.5 - Manufatti diversi

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

.....

e) elementi tecnici applicati sulla sagoma dell'edificio preesistente, quali:

- le parabole e le antenne per ricezione radiotelevisiva, a servizio di una sola unità edilizia;
- i sistemi di sicurezza (esclusi i citofoni e videocitofoni), nonché le inferiate emergenti dal profilo del prospetto;
- gli impianti di condizionamento dell'aria;
- gli impianti i pannelli fotovoltaici al di sotto del limite di produzione nominale di energia di 20 kW.

I pannelli potranno trovare collocazione su tettoie di nuova edificazione di superficie coperta max di mq. 12,5 per unità abitativa, a condizione che almeno il 50% del potenziale nominale totale sia previsto sulla copertura dell'edificio principale esistente, fatti salvi i diritti dei terzi; in tale caso è ammesso il superamento del limite fissato per la Sa nelle zone di cui ai Titoli 6 e 7 con esclusione dell'è aree e degli edifici tutelati con provvedimenti statali o regionali.

.....

Art. 9.61 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia con riferimento particolare al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222".

Art. 9.90 – Uso A2: Servizi agricoli

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda dell'Imprenditore agricolo,

Spazi fisici e strutture

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

Opportunità di intervento

- *imprenditore agricolo professionale (IAP), imprenditore agricolo:*

Su max mq:

a) in aziende cerealicole - foraggere: 25 m. di Su per ha. di SAU;

b) in aziende **dedicate all'olivocoltura**, orticole e fruttivicole: 50 mq di Su per ha. di SAU per i primi 4 ha., 20 mq di Su per ha di SAU per ogni ha oltre il quarto;

.....

- *imprenditore agricolo professionale (IAP):*

Nel caso di presentazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato nel quale sia dimostrata la necessità dei volumi richiesti, per tipo e dimensione, per il raggiungimento degli obiettivi di efficienza economica e di sostenibilità ambientale sono consentiti i seguenti indici:

a) in aziende **dedicate all'olivocoltura**, cerealicole - foraggere: 75 m. di Su per ha. di SAU;

.....

Art. 9.92 – Uso A4: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

.....

Specificazione delle attività ammesse

Produzioni **da olivocoltura**, lattiero casearia, vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari legate alle produzioni agricole dell'azienda dell'Imprenditore agricolo, che devono fornire più del 50% del prodotto totale lavorato.

.....

Abrogazione dell'art. 9.111 – Uso N5

Art. 9.113bis - C9: Ricovero, gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica e servizi accessori

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

Attività aventi carattere commerciale ma insediabili esclusivamente nel territorio rurale; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, pet therapy, ecc., ad esclusione dell'allevamento.

Spazi fisici e strutture

È ammesso il recupero e il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti non compatibili con i caratteri tipologici della tradizione rurale (prefabbricati, capannoni e simili), ad esclusione di manufatti precari o non consoni con l'ambiente, mentre non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ricostruzione.

Standard

- parcheggi pertinenziali di uso comune: 0,3 mq/mq di Su, con un minimo di 200 mq/ha;
- parcheggi pertinenziali di uso riservato: 0,15 mq/mq. di Su.

I parcheggi pertinenziali di uso comune dovranno essere realizzati con tecniche che consentano di mantenere la permeabilità dei suoli, mentre i parcheggi pertinenziali di uso riservato dovranno essere reperiti all'interno delle volumetrie disponibili nella forma di autorimesse chiuse singole o multiple.

Prescrizioni

Estensione minima dell'area a disposizione, in proprietà o in affitto: 1 ha.

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni esistenti di terzi: ml. 20.

Gli interventi di recupero degli edifici di cui sopra dovranno perseguire la loro riqualificazione architettonica e ambientale.

Dovranno essere garantiti livelli ottimali di benessere acustico nei riguardi delle attività agricole o residenziali esistenti nel territorio limitrofo nel rispetto della normativa vigente.

Dovranno essere opportunamente raccolte e smaltite le deiezioni animali nel rispetto della normativa vigente.

Art. 10.9 – Titoli abilitativi

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

Si conforma quanto contenuto in materia di titoli abilitativi al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222".

TITOLO 3 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

10.58 - REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI

L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti igienico-sanitari, di tecnologia costruttiva, antisismici, di sicurezza, antincendio, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche.

Gli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, di ristrutturazione pesante o di cambio d'uso debbono rispondere a requisiti tecnici di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori, di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili.

In applicazione dell'art. 18bis della L.R. n. 20/2000 i requisiti minimi degli interventi edilizi sono definiti con Delibera Giunta Regione Emilia Romagna n. 994/2014. Gli articoli che seguono contengono la disciplina di dettaglio utile all'applicazione di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

10.58.1 – ABITAZIONI CIVILI

Le abitazioni civili potranno avere uno ed un solo locale adibito alla cottura dei cibi (cucina, cucinotto, angolo cottura aperto su locale di soggiorno); la presenza di due o più di questi vani costituisce aumento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale.

I locali di servizio (categoria S.2 ed S.3) di cui all'art. 10.58.2 di pertinenza delle abitazioni civili potranno avere solo punti luce e prese f.m. e lavatoio con relativo scarico; sono esclusi tutti gli altri tipi di impianto.

10.58.2 - SUPERFICIE ILLUMINANTE E VENTILANTE

Ai fini del dimensionamento delle aperture, si dovrà tenere conto della superficie illuminante, pari all'area netta delle parti vetrate, e della superficie ventilante, pari all'area netta delle superfici apribili.

La distribuzione della luce nell'ambiente deve essere regolare ed uniforme, in relazione alle funzioni che in esso si svolgono.

Le dimensioni dei locali utilizzati per il lavoro di persone sono stabiliti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Relativamente ai ricambi d'aria vanno rispettate le disposizioni di cui alla normativa UNI 11300.

Al fine della verifica dei requisiti aeroilluminanti delle aperture i locali sono divisi per categorie in base all'utilizzo:

- locali principali (categoria P);
- locali di servizio (categoria S).

Sono locali principali (categoria P):

- soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, tavernette, salette condominiali;
- aule scolastiche e sale di lettura;
- camere di alberghi e pensioni;
- negozi di vendita e relative sale di esposizione, bar, ristoranti e locali mensa, saloni collettivi di ricevimento del pubblico, pubblici servizi, strutture ad uso sanitario;
- uffici e relative sale riunioni, studi, ambulatori, centri estetici;
- sale convegni, palestre;
- laboratori scientifici – tecnici;
- officine meccaniche, laboratori industriali e artigianali, cucine collettive;
- parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- allevamenti di animali.

Sono locali di servizio (categoria S):

S.1 a) servizi igienici e bagni;

S.2 a) scale che collegano più di due piani;

- b) corridoi e disimpegni quando superano i mq 18 di superficie o ml. 12 di lunghezza e sono privi di ventilazione artificiale;
- c) magazzini e depositi senza permanenza di persone;
- d) garages di solo posteggio;
- e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie, stenditoi, legnaie, cantine superiori a mq. 8;

S.3 a) disimpegni e corridoi inferiori a mq. 18 di superficie o ml. 12 di lunghezza o, se di dimensioni superiori, dotati di illuminazione e ventilazione artificiale;

b) ripostigli e cantine inferiori a mq. 8;

c) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

Requisiti per i locali di categoria P

Locali di categoria P ad uso abitativo devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. Il livello prestazionale prescritto per gli spazi di attività principale si ritiene convenzionalmente soddisfatto quando le superfici ventilanti e illuminanti (aperture dirette sull'esterno) risultino non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento per la nuova costruzione o per edifici ultimati dopo il 30/12/1972 ed 1/16 se ultimato prima del 30/12/1972.

La profondità massima dei locali misurata a partire dalla parete finestrata non può essere maggiore di due volte l'altezza netta interna.

Ai fini del calcolo del rapporto illuminante nel caso di porte-finestre viene esclusa la superficie trasparente posta ad una altezza compresa tra il pavimento e cm. 60.

Qualora le aperture esterne di un locale di abitazione si trovino sul fondo di un portico o di una loggia, o siano sottostanti ad uno sbalzo maggiore di ml. 1,50, esse devono essere dimensionate sulla base di una superficie di ambiente pari alla somma di quella del locale e di quella della loggia, del portico o della proiezione dello sbalzo, per la parte prospiciente la parte esterna del locale.

Locali di categoria P ad uso non abitativo

Nei locali di categoria P ad uso non abitativo per le superfici ventilanti e illuminanti occorre rispettare per la nuova costruzione il rapporto di 1/8 o la normativa di settore ed 1/16 per il costruito prima del 30/12/1972.

Per le attività di cui l'utente dovrà dimostrare la peculiarità, sia per la nuova costruzione che per l'esistente, è consentito il soddisfacimento dei requisiti aero/illuminanti/ventilanti che garantisca un requisito aeraulico come definito dalle norme di buona tecnica vigenti anche in parte con impianti meccanici; il progetto dovrà essere corredato da una relazione asseverata dal progettista che dichiari, dimostrandolo scientificamente, il raggiungimento delle medesime condizioni di benessere climatico e visivo rispetto alle attività svolte.

Requisiti per i locali di categoria S

Per i locali di categoria S.1 il livello prestazionale prescritto per gli spazi di attività principale per tutte le funzioni si ritiene convenzionalmente soddisfatto quando le superfici ventilanti e illuminanti (aperture dirette sull'esterno)

risultino non inferiori ad 1/10 della superficie del pavimento per la nuova costruzione o per edifici costruiti dopo il 30/12/1972 ed 1/16 se ultimato prima del 30/12/1972. Potranno essere illuminati e ventilati artificialmente nei seguenti casi qualora l'impianto di ventilazione artificiale assicuri almeno 7 ricambi/ora e preveda l'attivazione automatica e canna di esalazione singola:

- secondi bagni annessi ad alloggi di abitazione;
- primi bagni di unità immobiliari realizzate ante 30/12/1972 e le situazioni già legittimate;
- servizi igienici individuali e collettivi annessi ad uffici, studi ambulatori, pubblici esercizi, ospedali, edifici scolastici e luoghi non adibiti a residenza in genere;
- servizi igienici individuali annessi a camera d'albergo.

Nei locali di categoria S2 il rapporto tra la superficie illuminante e ventilante in relazione alla superficie in pianta non deve essere inferiore a 1/16, con un minimo di mq. 0,40. È parimenti consentito il soddisfacimento dei requisiti illuminino-ventilanti anche solo con un impianto di climatizzazione e/o illuminazione artificiale il cui progetto dovrà essere corredato da una relazione asseverata dal progettista che dichiari, dimostrandolo scientificamente, il raggiungimento delle medesime condizioni di benessere climatico e visivo rispetto alle attività svolte.

Le scale che collegano più di due piani, qualora non siano areate ed illuminate direttamente a ciascun piano, devono essere munite di lucernario con aperture di ventilazione la cui superficie sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso il piano terreno.

I locali di categoria S.3 possono essere privi di illuminazione naturale e di aperture di ventilazione sull'esterno.

10.58.3 - ALTEZZA DEI VANI DI ABITAZIONI CIVILI

L'altezza minima dei vani abitabili degli edifici non può essere inferiore a ml. 2,70 netti tra pavimento e soffitto né maggiore di ml. 4,00. Nel caso di pavimenti o soffitti ad andamento obliquo o discontinuo il valore di ml. 2,70 va inteso come valore medio tra le diverse altezze misurate.

L'altezza minima dei locali accessori o di servizio è ml. 2,40. Altezze inferiori sono ammesse qualora consentite dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

Per gli edifici realizzati prima del 30/12/1972 l'altezza minima consentita dei locali accessori o di servizio è ml. 2,20.

In nessun caso l'altezza dei locali esistenti, legittimati e realizzati prima del 01/09/1967 abitabili dovrà risultare inferiore a ml. 2,00.

Per i locali a destinazione non residenziale occorre fare riferimento alle specifiche normative vigenti.

10.58.4 - DIMENSIONE DEI LOCALI

Le dimensioni dei locali non possono essere inferiori ai minimi sottoelencati, fatta salva la possibilità di mantenere in essere situazioni ante L. n. 47/1985:

categoria locale - Dimensioni minime nette

- cucine chiuse - Superficie mq. 9;
- cucinotti esistenti al 19/03/1990 - come da progetto regolarmente autorizzato, ovvero mq. 4 se aperte su locale di soggiorno;
- camere da letto singole, uffici - Superficie mq. 9;
- soggiorno-pranzo + angolo cottura - Superficie mq. 18;
- camere da letto per 2 persone, centri estetici /acconciatori - Superficie mq. 14;
- negozi, bar - Superficie mq. 20;
- monolocali per 1 persona - Superficie mq. 28;
- monolocali per 2 persone - Superficie mq. 38;

Per i locali a destinazione non residenziale occorre fare riferimento alle specifiche normative vigenti.

I servizi igienici e bagni dovranno essere convenientemente schermati dagli spazi adibiti ad attività principali.

10.58.5 - PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI

Eventuali locali, il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della quota media del terreno circostante l'edificio (c.d. piano seminterrato a mezza costa), possono essere utilizzati per attività principali di categoria P ed S.1 purché siano rispettati i seguenti requisiti:

- l'altezza netta sia non inferiore ai minimi fissati a precedente art. 10.58.3;
- siano rispettati i requisiti definiti nell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 e modificato con Delibera di Giunta Regionale n. 994/2014;
- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;

- il pavimento posato su un sottofondo isolato;
- la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del sottofondo.

Non sono ammessi locali di categoria P ed S.1 nei piani interrati.

Non sono ammessi locali di categoria S.1 a servizio di altri locali di categoria S.2 ed S.3.

Al piano interrato o seminterrato sono consentiti esclusivamente volumi tecnici per l'alloggiamento di componenti di impianti di produzione di energia da fonti alternative, impianti di sollevamento idrico e/o fognario, impianti di climatizzazione condominiali centralizzati, e dovranno essere raggiungibili dall'esterno o da disimpegni comuni.

10.58.6 - SOPPALCHI

Nella realizzazione di soppalchi negli edifici residenziali, terziari, commerciali e ad uso ricettivo-alberghiero devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- la proiezione della superficie utile del soppalco aperto sul locale sottostante non deve eccedere il 50% della superficie utile del locale su cui affaccia;
- l'altezza utile della zona soprastante è $\geq$ m. 2.40;
- nel caso di soffitti inclinati, per la parte soprastante, l'altezza minima è $\geq$ m. 1.80 e l'altezza media è $\geq$ m. 2.20;
- l'altezza utile della zona sottostante aperta è $\geq$ m. 2.40 misurata al netto dell'orditura;
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante, e opportunamente protetto contro le cadute;
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione e alla ventilazione.

Tutte le altezze si misurano ai sensi della DAL n. 279/2010 e s.m.i.

Nella realizzazione di soppalchi o ponti mobili negli edifici produttivi o di servizio sono consentite dimensioni diverse nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle normative vigenti in relazione alle caratteristiche dell'edificio.

10.58.7 - SOTTOTETTI NON ABITABILI

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, sia di nuova realizzazione che derivanti dal recupero dei sottotetti, per essere considerati non abitabili non debbono avere un collegamento stabile con l'unità immobiliare cui afferiscono e non debbono avere altezza interna media e/o ponderata superiore a m. 1,00. In questi volumi è consentito esclusivamente l'alloggiamento di componenti di impianti di produzione di energia da fonti alternative per la cui manutenzione è ammesso l'accesso mediante botola con scala retrattile.

10.58.8 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Gli insediamenti residenziali dovranno rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica per la UTO di appartenenza e dovranno comunque sorgere nelle posizioni il più possibile schermate dal rumore e a una distanza dalle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie, etc.) tale da evitare per quanto possibile la realizzazione di barriere acustiche. Nella progettazione architettonica degli edifici si dovranno applicare tutti i possibili accorgimenti atti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali ad esempio:

- prevedere la zona notte nelle parti meno esposte all'inquinamento acustico;
- attento studio delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare, mediante la loro accorta distribuzione, efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore presenti in zona;
- utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni;
- utilizzo di materiale fonoassorbente sugli intradossi dei balconi e delle logge.

Relativamente al rispetto dei requisiti acustici passivi si rimanda alla normativa sovraordinata vigente.

10.58.9 - PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO

Oltre che per i casi normati dalla legislazione vigente in materia, in accordo con le norme del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, la documentazione di previsione di impatto acustico deve essere redatta nel caso di realizzazione, modifica (compreso il mutamento d'uso senza opere) o potenziamento delle seguenti opere:

- aviosuperfici, eliporti;
- strade di tipo A, B, C, D, E, F;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

Inoltre, essa deve essere prodotta ed allegata alle domande per il rilascio di:

- permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui al punto che precede;
- qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

10.58.10 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO

In accordo con le norme del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, la documentazione di previsione di clima acustico deve essere redatta per le aree interessate dalla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole ed asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al precedente art. 10.58.9.

La valutazione del clima acustico deve essere condotta anche nel caso di cambio d'uso di un'unità immobiliare diversamente utilizzata, qualora l'entità di questa ecceda la soglia dei mq. 200 di superficie complessiva.

10.58.11 - FOGNATURE

Gli scarichi delle acque devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della pubblica fognatura nel rispetto da quanto stabilito da D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e dal vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato. Nel caso di costruzioni in zona sprovvista di pubblica fognatura dovranno essere rispettate le indicazioni tecniche contenute nella D.G.R. n. 1053/2003. Per la raccolta delle acque meteoriche si rimanda alla normativa vigente in materia.

10.58.12 - FUMI E POLVERI DI ORIGINE PRODUTTIVA

Le bocche dei camini dovranno risultare più alte di almeno m. 1 rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro volume tecnico o struttura distante meno di dieci metri e trovarsi a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta di locali abitati situati a distanza inferiore a m. 10. Per le emissioni industriali/produttive si farà riferimento alla specifica normativa tecnica di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. Per l'esecuzione di eventuali controlli ai camini, i sistemi di accesso degli operatori ai punti di prelievo e misura devono garantire il rispetto delle norme previste in materia di sicurezza ed igiene del lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. - Testo Unico sulla sicurezza del lavoro).

10.58.13 - RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA

Ogni fabbricato, ogni alloggio, ogni camera d'albergo o pensione devono essere provvisti di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, come previsto dal D.P.R. n. 236/1998 e dal D.Lgs. n. 31/2001 e s.m.i.

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

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti conformemente alle prescrizioni fornite dal gestore dell'acqua secondo la normativa tecnica di settore. I locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore al livello piezometrico minimo della zona, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua.

10.58.14 - ACCESSIBILITÀ / ADATTABILITÀ DEGLI AMBIENTI

In caso di nuova costruzione anche conseguente a demolizione, ai fini dell'abilitazione della pratica edilizia, per interventi in edifici residenziali o terziari deve essere previsto un ascensore (di dimensioni adeguate a contenere una carrozzina a rotelle) in posizione tale da disimpegnare direttamente tutti i livelli della costruzione. Dove non esiste obbligo di legge vige comunque l'obbligo della predisposizione all'interno degli edifici.

Si specifica che:

- in caso di nuova costruzione mediante ampliamento laterale, l'obbligo di cui sopra sussiste solo se l'intervento porta alla costruzione di un nuovo edificio;
- in caso di nuova costruzione mediante sopraelevazione di un piano, l'obbligo di cui sopra sussiste nei casi in cui le parti comuni dell'edificio dispongano dello spazio necessario.

Nell'ottica di agevolare la modifica degli ambienti nel tempo per conseguire la piena adattabilità, ai fini dell'abilitazione della pratica edilizia, per gli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, si

richiede di produrre la seguente verifica progettuale con esito positivo per l'adattabilità del locale bagno, verificandone la condizione strutturale ed impiantistica che renda possibile il passaggio dai sistemi vasca/piatto doccia alla realizzazione di aree doccia a filo pavimento (ossia dimostrazione di come, negli spessori di solaio, le quote di smaltimento degli scarichi rendano possibile collocare cm. 1,5-2 sotto il livello di pavimentazione una piletta sifonata che permetta, con le adeguate pendenze, il deflusso delle acque raccolte).

10.58.15 - RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E IMPIANTI

I requisiti di rendimento energetico fanno riferimento a quanto disciplinato con delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20/07/2015, n. 967 e s.m.i.

10.58.16 - RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI

Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche. A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata), di attenersi alle seguenti disposizioni:

- riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per consentirne l'impiego per usi compatibili quali irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici;
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici.

10.58.17 - RISPOSTA ALLE AZIONI SISMICHE

Al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere le normative specifiche sovraordinate.

10.58.18 - PROCEDURE DEFINITE DA NORME NAZIONALI

Per i requisiti per i quali, in relazione a norme nazionali, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o in corso d'opera, dichiarazioni di conformità o altro presso Enti diversi dal Comune o Aziende speciali, il professionista, incaricato della verifica di conformità ai suddetti requisiti nelle diverse fasi della procedura, comunicherà allo Sportello Unico dell'Edilizia gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro, e ne produrrà copia in sede di ultimazione lavori e chiusura del titolo edilizio.

Area distributore località "FONTANA" via FIACCACOLLO

