



UNIONE DI COMUNI DELLA ROMAGNA FORLIVESE - UNIONE MONTANA

COMUNE DI PREDAPPIO

STATO MODIFICATO

QUINTA VARIANTE NORMATIVA



# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA  
DISPOSIZIONI GENERALI E REGOLAMENTARI



## Premessa

Si riportano solo gli articoli oggetto di modifica.

XXX - XXX → parti aggiunte – parti eliminate;

XXX → parti specifiche del Comune di Predappio;

### Art. 1.2.2 – Parametri edilizi-urbanistici –Definizioni integrative

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano altresì le definizioni tecniche integrative di cui alla successiva Tabella 1.2.2.1.

**Tabella 1.2.2.1 Definizioni integrative**

Oggetto	Definizione
<b>1. Indice di utilizzazione territoriale (UT)</b>	Valore espresso in mq/ha di superficie edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale
<b>2. - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)</b>	Valore espresso in mq/mq di superficie edificabile per ogni mq di superficie fondiaria
<b>3. Indice di fabbricabilità territoriale (It)</b>	Valore espresso in mc/ha di volume edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale
<b>4. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)</b>	Valore espresso in mc/mq di volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria
<b>5. Sub-ambito</b>	Parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole di POC e di RUE, in cui si applicano specifiche disposizioni normative.
<b>6. Nuovo insediamento</b>	Intervento di nuova previsione disciplinato dal POC anche se ad intervento diretto ovvero previsto all'interno di PUA.
<b>7. Area di intervento (A.I.)</b>	È la superficie a cui fa riferimento l'intervento urbanistico e/o edilizio.
<b>8. Destinazione d'uso di un immobile esistente</b>	La destinazione d'uso di un immobile è definita al comma 3 dell'art. 28 della <a href="#">L.R. n. 15/13</a> e s.m.i.
<b>9. Area di pertinenza di fabbricato</b>	Porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.
<b>10. Unità minima di intervento (UMI)</b>	È l'area di intervento, individuata con apposito perimetro.
<b>11. Edificio legittimo</b>	È l'edificio regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, oppure quello per cui sia comprovabile la realizzazione in data per cui non era necessaria la licenza di autorizzazione in funzione della normativa vigente all'epoca (immobile di remota costruzione, in questo caso si fa riferimento al primo accatastamento ovvero ad altri documenti probanti).
<b>12. Superfetazione</b>	Si intende un manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio.
<b>13. Corpi incongrui</b>	Si intendono manufatti di pertinenza ad unità edilizie, privi di valore storico, artistico, tipologico, che, pur non contrastando con preesistenti valori architettonici e ambientali, si configurano tuttavia come aggiunte disorganiche, occupandone le aree libere e pregiudicandone, in tutto o in parte, un corretto rapporto di integrazione con l'unità edilizia principale.
<b>14. Ampliamento/sopraelevazione</b>	Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale e/o verticale di un fabbricato già esistente.
<b>15. Fronte edificio</b>	Si intende per fronte il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, determinato dall'altezza come definita dalla <a href="#">DGR n. 922 del 28/06/2017</a> , di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Ai fini del calcolo delle distanze non costituiscono fronte dell'edificio (ai sensi della <a href="#">DGR 994/2014</a> ) balconi e sporti aggettanti per non più di m 1,50, le sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), le scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo con profondità massima di 1,50 m, le scale di sicurezza esterne e gli elementi tecnologici quali pannelli solari e termici e le barriere fonoassorbenti di altezza inferiore a mt. 3,00. Nel caso di fronti caratterizzati da diverso andamento in planimetria o in altezza, il calcolo delle distanze dai confini e/o da altri edifici va eseguito tenendo conto delle singole parti dei vari fronti che si prospettano direttamente purchè l'arretramento sia maggiore uguale a 40 cm.
<b>17. Distanza tra i fronti (Df)</b>	Si intende la lunghezza del minor segmento ortogonale che parte dal fronte di un edificio ed interseca il fronte di un altro.

<b>18. Fronteggio fra pareti di edifici</b>	È la proiezione ortogonale di un fronte sull'altro. (vedi <a href="#">Schema 23</a> )
<b>19. Fronteggio di edifici su confine</b>	È rappresentato dalla proiezione sul confine dei fronti dell'edificio ortogonalmente al confine stesso. (vedi <a href="#">Schema 24</a> )
<b>20. Edifici antistanti</b>	Due o più edifici sono antistanti quando la proiezione ortogonale dei fronti di un edificio interseca almeno in un punto uno dei fronti dell'altro edificio, mentre non sono considerati tali quando la proiezione ortogonale di ogni fronte di un edificio non incontra il fronte dell'altro.
<b>21. Allineamento urbanistico</b>	Limite della fascia non edificabile su cui, ove prescritto, devono attestarsi i fronti degli edifici.
<b>22. Allineamento edilizio prevalente</b>	Allineamento costituito dalla maggiore delle distanze dalla viabilità pubblica del 51% degli edifici posizionati tra di loro con uno scostamento di 50 cm. Tale distanza rappresenta quella di riferimento per interventi di realizzazione di nuovi edifici su lotti ineditati, o eventuali ampliamenti di edifici esistenti, anche se essa risulta inferiore a quella stabilita dalle norme di zona.
<b>23. Confine stradale</b>	Il confine stradale è definito al comma 1.10 dell'art.3 del Decreto Legislativo 285/92 e s.m.i. (si rinvia al Codice della Strada).
<b>24. Elementi tecnologici</b>	Sono componenti (apparecchi) degli impianti (idraulico, elettrico, riscaldamento, trasmissioni, fognario, FER, ecc...) dell'organismo edilizio quali: antenne per la ricezione delle trasmissioni televisive, parabole, macchinari per il condizionamento, caldaie, pannelli solari, fotovoltaici e simili, <b>anche i relativi apparati dei pannelli (es inverter)</b> , barriere fonoassorbenti, <b>impianti di disinfezione</b> , ecc...
<b>25. Impianti tecnici</b>	Manufatti stabili, non assimilabili ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitanti uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone, quali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia, generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti;</li> <li>- impianti o strutture tecnologiche, macchinari produttivi <b>comprensivi di protezione dagli agenti atmosferici</b> o che forniscono un servizio (autolavaggi, distributori carburanti, ecc....).</li> </ul>
<b>26. Finestra</b>	La finestra è definita all' art. 900 del Codice Civile Nota : Ai fini della applicazione delle norme sull'illuminazione e la ventilazione naturale si considera anche la superficie delle luci di cui agli stessi articoli del C.C. e delle relative parti apribili degli infissi.
<b>27. Chiostro/Chiostrina</b>	Piccolo spazio integralmente racchiuso da un'unità edilizia di origine storica.
<b>28. Cortile interno</b>	Spazio interno ad un'unità edilizia privo di copertura
<b>29. Pozzo luce</b>	Costituisce uno spazio, funzionale a dare aria e luce ai cosiddetti ambienti di servizio (bagni, corridoi, locali deposito, ecc.), vale a dire a tutti gli ambienti non destinati ad essere abitati: essa, dunque, serve a soddisfare esigenze igieniche e a garantire la salubrità degli edifici.
<b>30. Scannafosso</b>	Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di m 1,50 per tutta la sua estensione.
<b>31. Bocca di lupo</b>	Manufatto realizzato in calcestruzzo prefabbricato o gettato in opera, generalmente utilizzato in edilizia per poter dare luce ed aerazione ai locali interrati.
<b>32. Serre solari</b>	Spazio dotato di ampia superficie vetrata (minimo 70%) che consenta ai raggi solari di penetrare all'interno del volume e di ottenere un aumento del calore ai fini del risparmio energetico. Deve essere un locale esposto in un arco compreso tra sud-est e sud-ovest, non riscaldato e non destinato alla presenza continuativa di persone. La serra solare non contribuisce al calcolo di ST/Sc nelle modalità previste dal <b>REGOLAMENTO PER LA BIOEDILIZIA E IL RISPARMIO ENERGETICO</b>
<b>33. Androne</b>	Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.
<b>34. Significativi movimenti di terra</b>	Si considerano significativi i movimenti di terra di spessore superiore a 50 cm e comunque superiore a 30 mc.
<b>Elementi di arredo delle aree pertinenti degli edifici (disciplinati al capo 1.4):</b>	
<b>35. Gazebo</b>	Chiosco da giardino con struttura leggera in ferro o in legno, con copertura leggera, completamente aperto sui lati, ancorato al suolo e privo di fondazioni.
<b>36. Serre amatoriali</b>	Costruzioni completamente trasparenti, non stabilmente ancorate al suolo e non destinate a durare nel tempo adibite esclusivamente a coltivazione di fiori e piante.
<b>37. Piccole costruzioni per il ricovero attrezzi</b>	Piccolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi in materiale e struttura leggera posizionato nell'area di pertinenza e facilmente amovibile.



<b>38. Piccole costruzioni per il ricovero per gli animali di affezione</b>	Piccolo manufatto non ancorato al suolo posizionato nell'area di pertinenza dell'edificio, con caratteristiche adatte al tipo di animale ospitato.
<b>39. Copertura mobile di spazi aperti</b>	Tende retrattili o avvolgibili (permeabili o impermeabili), applicate ad edifici, in oggetto o su supporto autonomo con struttura leggera, aperte sui lati.
<b>40. Strutture copri-scopri</b>	Strutture intelaiate leggere, retrattili, poste in aderenza a fabbricati finalizzate, quando aperte, a coprire temporaneamente la zona di carico per proteggere dalle intemperie le operazioni di carico e scarico da veicoli.
<b>41. Pergotende</b>	Pergolati coperti da tende retrattili (ad esempio poste su binari o simili); non rientrano in questa definizione pergolati coperti da teli impermeabili fissi.

**Tabella 1.2.2.1 Definizioni integrative**

### Art. 1.2.3 – Utilizzazione degli indici

1. Gli indici Ut e It si applicano per la determinazione della potenzialità edificatoria delle AI nelle zone che si attuano tramite PUA.
2. Gli indici Uf e If si applicano per la determinazione della potenzialità edificatoria dei comparti o dei lotti fondiari nelle zone ove è consentito l'intervento diretto.
3. Nel caso di edificazione conseguente o successiva a PUA si applicano gli indici generali e particolari previsti nel PUA stesso.
4. Ai fini della applicazione degli indici vanno computate anche le Superfici e i Volumi degli edifici esistenti sull'area di intervento.
5. Ai fini della applicazione degli indici, l'area di intervento è asservita all'intervento stesso all'atto del rilascio del permesso di costruire. Ulteriori successivi interventi interessanti una AI asservita, comporteranno la verifica della relativa potenzialità edificatoria, che potrà essere utilizzata per nuovi interventi solo per la parte residua rispetto a quelli precedenti.
6. Si considera asservita l'AI relativa ad interventi per cui il titolo abilitativo (licenza o concessione edilizia o permesso di costruire) sia stato rilasciato successivamente alla data di approvazione del PRG del 28/10/1986 per gli ambiti consolidati e alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/1995 per gli ambiti agricoli.
7. Ai fini del calcolo del numero virtuale degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici, si applica il seguente parametro: 1 abitante = 45 mq. di Sc = 50 mq. di ST.
8. Le cabine e le infrastrutture relative a reti tecnologiche, nonché le parti private, che su richiesta del gestore debbano essere costruite in adiacenza alle stesse, anche se poste in aree private, e le cabine per alloggiamento apparati di impianti fotovoltaici (es. inverter) e gli impianti di disinfezione non sono considerate ai fini della determinazione di Sc, ST, Hf, H, De, DC, DS, Sq, Sp e VL.
9. Gli ascensori che consentono il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi del [DPR 380/2001](#), artt. 77 e seguenti, non sono considerati ai fini della determinazione di Sp, VI e Q.

### Art. 1.2.5 – Disciplina degli Usi

1. Gli usi ammessi negli ambiti e sub-ambiti definiti dal P.S.C., dal R.U.E. e dal P.O.C. sono individuati nelle sottocategorie funzionali riportate nella Tabella 1.2.5.1.
2. Eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è indicata nell'art. 28 della [LR 15/2013 e s.m.i. \(vedi\)](#).
4. In relazione agli usi specifici:
  - **E8** – Pubblici esercizi – limitatamente alle sale per raccolta scommesse;
  - **D10** - Attività terziarie con impatti sociali - Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari)

trova applicazione la disciplina edilizia speciale di cui all'art. 4 della [LR n. 2/2015](#), la quale sottopone sempre a permesso di costruire – oltre agli interventi di nuova costruzione di locali destinati a uso **E8** (limitatamente alle sale per raccolta scommesse) e **D10** - anche gli interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) di immobili esistenti aventi tali destinazioni d'uso, nonché il mutamento di destinazione d'uso da qualunque funzione alle funzioni **E8** (limitatamente alle sale per raccolta scommesse) e **D10**.  
I termini per lo svolgimento dell'istruttoria ai fini del rilascio del titolo sono raddoppiati. Le speciali disposizioni trovano vigore anche per i procedimenti in corso.
- 4bis Ai sensi del comma 2 bis della [LR n. 5 del 2013](#) gli usi specifici:
  - **E8** – Pubblici esercizi – limitatamente alle sale per raccolta scommesse;
  - **D10** - Attività terziarie con impatti sociali - Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari)  
in aggiunta alle limitazioni già individuate dal presente piano nelle varie zone e ambiti urbanistici, vale quando previsto dal comma 2 bis dell'art. 6 della [LR n. 5 del 2013](#).
5. Nel rispetto delle norme urbanistico-edilizie vigenti e in particolare della pianificazione comunale delle aree per medie strutture di vendita, è consentito l'esercizio promiscuo - nello stesso locale – delle attività commerciali all'ingrosso (C11 – Attività commerciali all'ingrosso, magazzini) e al dettaglio (E1 – Esercizi commerciali di vicinato; E2 – medio-piccole

strutture di vendita non alimentari; E3 - medio-piccole strutture di vendita alimentari; E4 – medio-grandi strutture di vendita non alimentari; E5 – medio-grandi strutture di vendita alimentari).

L'esercizio promiscuo non comporta cambio di destinazione e mutamento d'uso, qualora gli usi relativi alle attività commerciali al dettaglio siano già presenti nell'immobile e regolarmente autorizzati.

6. Salvo quanto previsto al comma successivo, l'applicazione dei requisiti ambientali e igienico-sanitari e la quantificazione di oneri e di parcheggi deve essere riferita al 100% della superficie, computata come attività commerciale al dettaglio.

Per le sole merci elencate all'art. 19-bis della [L.R. n. 14/1999](#), come interamente sostituito dall'art. 62 della [L.R. 27/6/2014, n. 7](#), l'esercizio promiscuo delle attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio comporta l'applicazione dei requisiti ambientali, igienico-sanitari e la quantificazione di oneri e parcheggi riferita alla superficie di vendita ripartita al 50% per attività commerciali all'ingrosso e al 50% per attività commerciali al dettaglio.

**Tabella 1.2.5.1 Tipi d'uso**

<b>A</b>	<b>CATEGORIA FUNZIONALE: RESIDENZIALE</b>
	<b>Sottocategoria: Residenza individuale</b>
A 1	Residenza civile e relativi servizi
	<b>Sottocategoria: Residenza collettiva</b>
A 2	Residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, case d'accoglienza, case famiglia, ecc.)
<b>B</b>	<b>CATEGORIA FUNZIONALE: TURISTICO RICETTIVA</b>
	<b>Sottocategoria: Edifici ad uso ricettivo</b>
B 1	Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico alberghiere ecc...)
	<b>Sottocategoria: Campeggi e villaggi turistici</b>
B 2	Campeggi e villaggi turistici
	<b>Sottocategoria: Aree attrezzate ad uso turistico - ricettivo</b>
B 3	Aree attrezzate di sosta camper e cicloturismo
<b>C</b>	<b>PRODUTTIVA</b>
	<b>Sottocategoria: Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio</b>
C 1	Alloggi a servizio delle attività produttive
C 2	Foresterie aziendali
	<b>Sottocategoria: Produttivo</b>
C 3	Impianti di produzione e commercializzazione di energia
C 4	Attività estrattive
C 5	Lavorazione inerti
C 6	Attività manifatturiere industriali e artigianali
D7	Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)
C 7	Attività produttive agroalimentari
	<b>Sottocategoria: Deposito commercializzazione</b>
C 8	Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)
C 9	Deposito e selezione e commercializzazione dei materiali di recupero (rottamai ed altri)
C 10	Deposito e commercializzazione dei materiali all'aperto, stoccaggio e rimessaggio mezzi
C 11	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini
<b>D</b>	<b>DIREZIONALE</b>
	<b>Sottocategoria: Terziario direzionale</b>
D 1	Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere
D 2	Attività private espositive, fieristiche, congressuali
D 3	Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo
D 4	Attività sanitarie ed assistenziali (private)
D 5	Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)
D 6	Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
<del>D 7</del>	<del>Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)</del>
D 8	Impianti di distribuzione e servizi all'auto

	<b>Sottocategoria: Attività sale da ballo</b>
D 9	Discoteche, sale da ballo e similari
	<b>Sottocategoria: Attività terziarie con impatti sociali</b>
D 10	Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari Attività ludico-ricreative con forte impatto sociale)
	<b>Sottocategoria: Attività di tipo religioso</b>
D 11	Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto
<b>E</b>	<b>COMMERCIALE</b>
	<b>Sottocategoria: Esercizi di vicinato</b>
E 1	Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2-non alimentari)
	<b>Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari</b>
E 2	Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - alimentari</b>
E 3	Medio-piccole strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari</b>
E 4	Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - alimentari</b>
E 5	Medio-grandi strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - non alimentari</b>
E 6	Grandi strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - alimentari</b>
E 7	Grandi strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Pubblici esercizi</b>
E 8	Pubblici esercizi
	<b>Sottocategoria: Artigianato di servizio</b>
E 9	Artigianato di servizio alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo, ecc.) ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli
<b>F</b>	<b>RURALE</b>
	<b>Sottocategoria: Residenza rurale</b>
F 1	Residenza
	<b>Sottocategoria: Servizi agricoli</b>
F 2	Depositi di materiale e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e altre costruzioni connesse alle funzionalità dell'azienda agricola
F 3	Ricovero attrezzi per non aventi titolo
	<b>Sottocategoria: Allevamenti produttivi</b>
F 4	Allevamenti produttivi aziendali (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)
	<b>Sottocategoria: Allevamenti produttivi intensivi</b>
F 5	Allevamenti produttivi intensivi (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)
	<b>Sottocategoria: Attività di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici</b>
F 6	Attività di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici
F 7	Cantine vinicole
	<b>Sottocategoria: Coltivazione in serre e vivai</b>
F 8	Coltivazione in serre e vivai
	<b>Sottocategoria: Attività di custodia di animali</b>
F 9	Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)
<b>G</b>	<b>FUNZIONI PUBBLICHE, INFRASTR. PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOT. AMBIENTALI</b>
G 1	Strade, parcheggi, ecc....
G 2	Aeroporto, stazioni ferroviarie, autostazioni
G 3	Reti tecnologiche e relativi impianti
G 4	Impianti e opere per l'ambiente
G 5	Impianti di trasmissione (via etere)
G 6	Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
G 7	Luoghi di culto

G 8	Attrezzature cimiteriali
G 9	Mercati ambulanti, fiere, feste temporanee, spettacoli viaggianti
G 10	Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
G 11	Attrezzature per la Difesa Nazionale
G 12	Sedi universitarie, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
G 13	Attività sanitarie e socio-assistenziali
G 14	Sede espositive, congressuali e servizi fieristici
G 15	Parchi e giardini di quartiere
G 16	Attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti

**Tabella 1.2.5.1 Tipi d'uso**

...

### Art. 1.3.2 – Distanze fra edifici

1. Le distanze fra edifici devono essere determinate nel rispetto dei valori minimi indicati nei successivi commi, fatte salve diverse regolamentazioni dei PUA e del [centro storico](#).
2. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m. 3,00 (vedi [Schema 1](#), vedi [Schema 2](#)).
3. Negli interventi su edifici esistenti ricompresi nella categoria massima della RE e non ricompresi nell'art. 2 bis del [DPR 380/2001](#) le distanze Df e De ammesse sono:
  - a) maggiore o uguale a quelle preesistenti nel caso di interventi:
    - 1) senza variazioni della sagoma planivolumetrica;
    - 2) con variazioni della sagoma planivolumetrica in diminuzione;
    - 3) con modifiche del sedime in arretramento senza variazione peggiorativa del fronteggio (vedi [Schema 3](#));
    - 4) di apertura di finestre su pareti che fronteggiano pareti già finestrate;
  - b) quelle previste per la NC nel caso di interventi con modifiche della sagoma planivolumetrica in aumento e del sedime, per le sole parti in variazione peggiorativa del fronteggio (vedi [Schema 4](#)).
4. Negli altri interventi non ricompresi nell'art. 2 bis del [DPR 380/2001](#) di NC compreso AM e SE, le Df ammesse sono:
  - a) maggiore o uguale a m. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, nonché nei casi non riconducibili alle eccezioni di cui alle successive lettere (vedi [Schema 5](#), vedi [Schema 6](#), vedi [Schema 7](#)), vedi [Schema 7 bis](#));
  - b) maggiore o uguale a m. 6,00 fra pareti antistanti non finestrate di edifici (vedi [Schema 5](#));
  - c) maggiore o uguale a m. 3,00 fra pareti antistanti non finestrate di un edificio principale e la relativa pertinenza o di pertinenze, all'interno dello stesso lotto di proprietà.
5. In caso di edifici a gradoni la distanza fra le singole parti dei vari fronti che si prospettano direttamente e l'indice di visuale libera (IVL) vanno verificati in corrispondenza di ogni arretramento (vedi [Schema 8](#)).

### Art. 1.3.3 – Distanza tra le fronti antistanti dei corpi di uno stesso edificio

1. La distanza tra le fronti antistanti dei corpi di uno stesso edificio deve rispettare l'art. 9 del D. M. 1444/1968 (vedi) fatte salve diverse esplicite regolamentazioni delle zone "A".
2. La distanza minima tra le fronti antistanti dei vari corpi di uno stesso edificio è  $D_{fe} = 0,50 (h_1 + h_2)$ . Una distanza inferiore sarà consentita solo a condizione che le pareti, o parti di esse nelle quali vi è sovrapposizione altimetrica e planimetrica delle zone di visuale libera, siano prive di vedute da locali abitabili (vedi [Schema 9](#), [Schema 10](#)). Nel caso in cui le fronti formino un angolo acuto, le parti delle stesse delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera devono essere prive di veduta da locali abitabili (vedi [Schema 11](#)).
3. Quanto indicato al comma 1 non si applica alle rientranze planimetriche o altimetriche di uno stesso corpo di fabbrica, purché almeno una delle fronti prospicienti abbia dimensione rispettivamente planimetrica o altimetrica inferiore o uguale a 2,5 m.
4. Negli interventi su edifici esistenti ricompresi nella categoria massima della RE e non ricompresi nell'art. 2 bis del [DPR 380/2001](#) le distanze Df e De ammesse sono:
  - a) maggiore o uguale a quelle preesistenti nel caso di interventi:
    - 1) senza variazioni della sagoma planivolumetrica;
    - 2) con variazioni della sagoma planivolumetrica in diminuzione;
    - 3) con modifiche del sedime in arretramento senza variazione peggiorativa del fronteggio;
    - 4) di apertura di finestre su pareti che fronteggiano pareti già finestrate;
  - b) quelle previste per la NC nel caso di interventi con modifiche della sagoma planivolumetrica in aumento e del sedime, per le sole parti in variazione peggiorativa del fronteggio.

### Art. 1.3.4 – Distanze dai confini di proprietà

1. La distanza minima dai confini di proprietà degli edifici, nonché l'indice di visuale libera, devono essere determinati nel rispetto dei valori minimi indicati nei successivi commi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA e del [centro storico](#).

2. Negli Tutti gli interventi su edifici esistenti ricompresi nella categoria massima della RE sono assimilati ai casi di cui al comma 1 ter dell'art. 2 bis del DPR 380/2001 per quanto riguarda la disciplina delle distanze ~~le distanze ammesse sono:~~
  - a) ~~maggiore o uguale a quelle preesistenti nel caso di interventi:~~
    - 1) ~~senza variazioni della sagoma planivolumetrica;~~
    - 2) ~~con variazioni della sagoma planivolumetrica in diminuzione (vedi [Schema 12](#));~~
    - 3) ~~con modifiche del sedime in arretramento senza variazione peggiorativa del fronteggio (vedi [Schema 13](#));~~
  - b) ~~quelle previste per i singoli ambiti nel caso di interventi con modifiche della sagoma planivolumetrica in aumento e del sedime, per le sole parti in variazione peggiorativa del fronteggio (vedi [Schema 14](#), vedi [Schema 15](#));~~
3. Negli interventi ~~non ricompresi nel comma 2 e nell'art. 2 bis del DPR 380/2001 di NC compreso AM e SE~~ le Dc ammesse sono quelle previste per i singoli ambiti.
4. In caso di edifici a gradoni la distanza dai confini e l'indice di visuale libera vanno verificati in corrispondenza di ogni arretramento.
5. Nei casi di sopraelevazione di edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà, fermi restando i requisiti minimi di distanza, sono comunque ammessi gli interventi nei quali il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui la sopraelevazione stessa poggia (vedi [Schema 16](#)).
6. È consentita, limitatamente all'estensione planimetrica di un fronte posto sul confine, l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggior altezza del nuovo fabbricato (vedi [Schema 17](#)).
7. La Dc per costruzioni completamente interrato non può essere inferiore m. 1,50.
8. Al fine dell'applicazione della Dc non si considerano i confini di proprietà all'interno dell'area d'intervento.
8. In base ad un accordo con la proprietà confinante, mediante costituzione di servitù trascritta nei Pubblici registri, è consentito costruire con valori di Dc inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m 3, o sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici, fermo restando il rispetto dell'articolo precedente.
9. Per le autorimesse con caratteristiche indicate al comma 14 dell'art. 2.4.1 è ammessa la costruzione a confine o ad una distanza dai confini compresa tra 5,00 m e 1,50 m, con accordo tra confinanti, mediante costituzione di servitù trascritta nei Pubblici registri.

...

#### Art. 1.3.6 – Distanze dai confini stradali negli casi non ricadenti nel precedente articolo

1. Nei casi in cui il Codice della Strada e relativo Regolamento attuativo, nonché l'art. A-5 della L.R. 20/2000 non stabiliscono fasce di rispetto, la distanza minima dal confine stradale (Ds) è definita dagli articoli relativi ai vari ambiti con le specifiche dei successivi commi.
2. Negli Tutti gli interventi su edifici esistenti ricompresi nella categoria massima della RE sono assimilati ai casi di cui al comma 1 ter dell'art. 2 bis del DPR 380/2001 ~~le distanze ammesse sono:~~
3. Negli interventi su edifici esistenti ricompresi nella categoria massima della Re sono assimilati ai casi di cui al comma 1 ter dell'art. 2 bis del DPR 380/2001 per quanto riguarda la disciplina delle distanze ~~le distanze ammesse dai confini stradali sono:~~
  - a) ~~maggiore o uguale a quelle preesistenti nel caso di interventi:~~
    - ~~senza variazioni della sagoma planivolumetrica;~~
    - ~~con variazioni della sagoma planivolumetrica in diminuzione (vedi [Schema 18](#));~~
    - ~~con modifiche del sedime in arretramento senza variazione peggiorativa del fronteggio (vedi [Schema 19](#));~~
  - b) ~~quelle previste per i singoli ambiti nel caso di interventi con modifiche della sagoma planivolumetrica, del sedime e del fronteggio per le sole parti in variazione del fronteggio (vedi [Schema 20](#), vedi [Schema 21](#));~~
4. Negli interventi ~~non ricompresi nel comma 3 e nell'art. 2 bis del DPR 380/2001 di NC compreso AM e SE~~ le distanze ammesse dalle strade sono quelle previste per i singoli ambiti.
5. Negli interventi di SE è prevista una distanza anche inferiore a quella dei singoli ambiti a condizione che non venga modificato il sedime originario (vedi [Schema 22](#)).
6. In caso di edifici a gradoni la distanza dal confine stradale e l'indice di visuale libera vanno verificati in corrispondenza di ogni arretramento.
7. Le costruzioni completamente interrate dovranno rispettare la Ds previste per i singoli ambiti.
8. Sono consentite riduzioni delle Ds nel caso in cui le norme di zona prevedano la possibilità del mantenimento dell'allineamento stradale prevalente nel rispetto della sicurezza stradale.
9. In presenza di sporti e oggetti (sporto di gronda, pensiline, balconi, ecc.) la DS normativamente ammessa nella disciplina degli ambiti è automaticamente ridotta della corrispondente misura dello sporto e/o oggetto qualora la profondità dello sporto e/o oggetto non superi m 1,50.

...

#### Art. 2.2.1 – Dimensionamento

1. La Tabella 2.1.1.1. indica le quantità di parcheggi pertinenziali (PE), parcheggi pubblici (PU) e verde pubblico (V) in funzione della SL/Sc e delle categorie funzionali. Per il conteggio dei PE da reperire a seguito di un intervento, si rimanda all'[art. 2.4.1](#).



Tabella 2.2.1.1 Dimensionamento

Categorie e Sottocategorie		Parcheggi pertinenziali (PE)	Parcheggi pubblici (PU) Per il Comune di Predappio	Verde pubblico (V) Per il Comune di Predappio
<b>A CATEGORIA FUNZIONALE: RESIDENZIALE</b>				
<i>Sottocategoria funzionale: Residenza individuale</i>				
A 1	Residenza civile e relativi servizi	Nuove costruzioni ed ampliamenti: 10 mq. ogni 33 mq di ST (29 mq di Sc) Vedere ulteriori specifiche all' <a href="#">art. 2.4.1</a>	10 mq ogni 100 mq di ST (non dovuti in zona agricola)	10 mq ogni 100 mq di ST (non dovuti in zona agricola)
<i>Sottocategoria funzionale: Residenza collettiva</i>				
A 2	Residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, case d'accoglienza, case famiglia, ecc.)	2 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	10 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST
<b>B CATEGORIA FUNZIONALE: TURISTICO RICETTIVA</b>				
<i>Sottocategoria funzionale: Edifici ad uso ricettivo</i>				
B 1	Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico alberghiere ecc...)	3 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<i>Sottocategoria funzionale: Campeggi e villaggi turistici</i>				
B 2	Campeggi e villaggi turistici	1 posto auto per piazzola e/o 3 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	10 mq ogni 100 mq di ST (non dovuti in zona agricola)	10 mq ogni 100 mq di ST (non dovuti in zona agricola)
<i>Sottocategoria funzionale: Aree attrezzate ad uso turistico - ricettivo</i>				
B 3	Aree attrezzate di sosta camper e cicloturismo		10 mq ogni 100 mq di ST (non dovuti in zona agricola)	10 mq ogni 100 mq di ST (non dovuti in zona agricola)
<b>C PRODUTTIVA</b>				
<i>Sottocategoria funzionale: Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio</i>				
C 1	Alloggi a servizio delle attività produttive	1 posto auto per ogni unità immobiliare 10 mq. ogni 33 mq di ST (29 mq di Sc)	10 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST
C 2	Foresterie aziendali	1 posto auto per ogni unità immobiliare		
<i>Sottocategoria funzionale: Produttivo</i>				
C 3	Impianti di produzione e commercializzazione di energia			
C 4	Attività estrattive	ST complessiva ≤ 2000 mq. (1750 mq di Sc): 1 posto auto ogni 150 mq di ST		
C 5	Lavorazione inerti	(130 mq di Sc)		
C 6	Attività manifatturiere industriali e artigianali	ST complessiva compresa tra 2001 e 10.000 mq (fra 1751 mq e 8700 mq di Sc):		
D7	Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)	1 posto auto ogni 200 mq di ST (174 mq di Sc) ST complessiva > 10.000 mq (> 8700 mq di Sc): 1 posto auto ogni 250 mq di ST (220 mq di Sc)	25 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST
C 7	Attività produttive agroalimentari			
<i>Sottocategoria funzionale: Deposito commercializzazione</i>				
C 8	Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)	ST complessiva ≤ 2000 mq. (1750 mq di Sc): 1 posto auto ogni 150 mq di ST (130 mq di Sc)	10 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST
C 9	Deposito e selezione e	ST complessiva compresa tra 2001 e		

	commercializzazione dei materiali di recupero (rottamai ed altri)			
C 10	Deposito e commercializzazione dei materiali all'aperto, stoccaggio e rimessaggio mezzi	10.000 mq (fra 1751 mq e 8700 mq di Sc): 1 posto auto ogni 200 mq di ST (174 mq di Sc)		
C 11	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini	ST complessiva > 10.000 mq (> 8700 mq di Sc):		
<b>D DIREZIONALE</b>				
<i>Sottocategoria funzionale: Terziario direzionale</i>				
D 1	Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere			
D 2	Attività private espositive, fieristiche, congressuali			
D 3	Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo			
D 4	Attività sanitarie ed assistenziali (private)	3 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
D 5	Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)			
D 6	Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca			
D 7	Artigianato dei servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)			
D 8	Impianti di distribuzione e servizi all'auto			
<i>Sottocategoria funzionale: Attività sale da ballo</i>				
D 9	Discoteche, sale da ballo e similari	4 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<i>Sottocategoria funzionale: Attività terziarie con impatti sociali</i>				
D 10	Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari Attività ludico-ricreative con forte impatto sociale)	8 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<i>Sottocategoria funzionale: Attività di tipo religioso</i>				
D 11	Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto	3 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>E COMMERCIALE</b>				
<i>Sottocategoria funzionale: Esercizi di vicinato</i>				
E 1	Esercizi commerciali di	3 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST

	vicinato (c1-alimentari; c2-non alimentari)	di Sc)		
<b>Sottocategoria funzionale: Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari</b>				
E 2	Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari	I parcheggi sono definiti nella DCR N.1253/1999 e s.m.i.	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>Sottocategoria funzionale: Medio-piccole strutture di vendita - alimentari</b>				
E 3	Medio-piccole strutture di vendita - alimentari	I parcheggi sono definiti nella DCR N.1253/1999 e s.m.i.	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>Sottocategoria funzionale: Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari</b>				
E 4	Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari	I parcheggi sono definiti nella DCR N.1253/1999 e s.m.i.	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>Sottocategoria funzionale: Medio-grandi strutture di vendita - alimentari</b>				
E 5	Medio-grandi strutture di vendita - alimentari	I parcheggi sono definiti nella DCR N.1253/1999 e s.m.i.	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>Sottocategoria funzionale: Grandi strutture di vendita - non alimentari</b>				
E 6	Grandi strutture di vendita - non alimentari	I parcheggi sono definiti nella DCR N.1253/1999 e s.m.i.	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>Sottocategoria funzionale: Grandi strutture di vendita - alimentari</b>				
E 7	Grandi strutture di vendita - alimentari	I parcheggi sono definiti nella DCR N.1253/1999 e s.m.i.	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>Sottocategoria funzionale: Pubblici esercizi</b>				
E 8	Pubblici esercizi	4 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>Sottocategoria funzionale: Artigianato di servizio</b>				
E 9	Artigianato di servizio alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo, ecc.) ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli	3 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST
<b>F RURALE</b>				
<b>Sottocategoria funzionale: Residenza rurale</b>				
F 1	Residenza	Nuove costruzioni ed ampliamenti: 10 mq. ogni 33 mq di ST (29 mq di Sc) <b>Vedere ulteriori specifiche all'art. 2.4.1</b>	non richiesti	non richiesti
<b>Sottocategoria funzionale: Servizi agricoli</b>				
F 2	Depositi di materiale e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e altre costruzioni connesse alle funzionalità dell'azienda agricola	(**)	non richiesti	non richiesti
F 3	Ricovero attrezzi per non aventi titolo			
<b>Sottocategoria funzionale: Allevamenti produttivi</b>				
F 4	Allevamenti produttivi aziendali (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)	(**)	non richiesti	non richiesti
<b>Sottocategoria funzionale: Allevamenti produttivi intensivi</b>				
F 5	Allevamenti produttivi intensivi (compreso bacini di accumulo e stoccaggio	(**)	non richiesti	non richiesti

	dei liquami zootecnici)			
<b>Sottocategoria funzionale: Attività di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici</b>				
F 6	Attività di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici	(**)	non richiesti	non richiesti
F 7	Cantine vinicole			
<b>Sottocategoria funzionale: Coltivazione in serre e vivai</b>				
F 8	Coltivazione in serre e vivai			
<b>Sottocategoria funzionale: Attività di custodia di animali</b>				
F 9	Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)	(**)	non richiesti	non richiesti
<b>G FUNZIONI PUBBLICHE, INFRASTR. PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOT. AMBIENTALI</b>				
G 7	Luoghi di culto	3 posti auto ogni 100 mq. di ST (87 mq di Sc)	30 mq ogni 100 mq di ST (non dovuti in zona agricola)	15 mq ogni 100 mq di ST (non dovuti in zona agricola)
(**) Nel territorio rurale i parcheggi pertinenziali devono essere reperiti integralmente qualora siano realizzati interventi che comportano afflusso di pubblico, abitazioni. La dotazione obbligatoria è la medesima prevista per analoghi interventi edilizi non connessi all'agricoltura (es. l'agriturismo è equiparato all'albergo, lo spaccio aziendale all'esercizio di vicinato)				

**Tab. 2.2.1.1 Dimensionamento**

...

### Art. 2.3.1 – Generalità

- I parcheggi per autovetture devono avere posti auto di lunghezza non inferiore a m. 5,00 e larghezza non inferiore a m. 2,50 se disposti a “pettine” o a “spina di pesce”, lunghezza non inferiore a m. 6,00 e larghezza non inferiore a m. 2,10 se disposti in “linea”;
- Le superfici da porre a base del calcolo riguardano quelle riferite:
  - all'intero organismo edilizio per i casi di NC (escluso AM e SE), CD dell'intero l'edificio, RE dell'intero l'edificio;
  - alla sola parte ampliata per i casi di AM e SE;
  - alla sola parte variata per i casi di CD che non coinvolgono l'intero edificio;
  - alla sola parte in aumento di SL/Sc per interventi fino alla RE che non coinvolgono l'intero edificio.
- Nella determinazione della SL/Sc utilizzata nel calcolo della quantità di PU sono escluse le superfici destinate a parcheggi e autorimesse interne agli edifici.
- La quota di parcheggio richiesta nei casi d'intervento sull'esistente, va calcolata quale differenza tra le quantità di dotazione prevista dalla Tab. 2.2.1.1, post e pre intervento, **tenendo conto - nel caso di mutamento di destinazione d'uso che determini un aumento del carico urbanistico - delle dotazioni territoriali reperite o monetizzate precedentemente.**

### Art. 2.3.2 – Requisiti e monetizzazioni

- Al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici relativi agli spazi di sosta e di parcheggio, vengono conteggiate le sole superfici che soddisfano fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Convenzionalmente, lo standard di parcheggio primario, nel caso di parcheggi in sede propria con stalli ortogonali al senso di marcia, è rispettato considerando 25 mq. per posto auto. Nel caso di parcheggi in sede stradale o con stalli non ortogonali al senso di marcia, lo standard coincide con la sola superficie degli stalli;
- In **Centro Storico** è sempre possibile la monetizzazione su richiesta dell'interessato; negli altri sub-ambiti la monetizzazione viene concessa d'Ufficio se ricorre almeno una delle seguenti condizioni, qualora il Comune non ritenga comunque indispensabile la realizzazione e la cessione degli stessi:
  - la presenza, nelle immediate vicinanze dell'intervento, di spazi a parcheggio pubblico adeguato;
  - l'area d'intervento non consente una distribuzione funzionale ed accessibile in sicurezza;
  - la presenza di un surplus di parcheggi pertinenziali rispetto ai minimi previsti dalla Legge 122/89;
  - la dimensione dell'area da cedere è inferiore a 100 mq (equivalenti a 4 posti auto).
È comunque possibile la monetizzazione anche al di fuori delle condizioni di cui sopra qualora opportunamente motivata dall'interesse pubblico.
- La quantità dei parcheggi è arrotondata in eccesso per quantità  $\geq$  alla mezza unità.
- L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non acquisire la proprietà dell'area qualora nell'intorno non ci siano problemi di carico urbanistico. L'area dei parcheggi, che pertanto rimangono privati ma d'uso pubblico, deve**



essere frazionata; deve inoltre essere opportunamente delimitata e segnalata in modo che sia facilmente riconoscibile dall'utenza. La manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del proprietario.

...

### Art. 3.1.1 – Misure di incentivazione

1. In attuazione dei principi di qualificazione incentivata delle aree urbane (Rigenerazione Urbana) il RUE prevede incentivi progressivi per l'attuazione degli interventi di cui al comma 3bis dell'art. 7-ter della LR n. 20/2000, ai fini del raggiungimento dei seguenti due obiettivi, ritenuti di interesse pubblico:
  - a) obiettivo di riduzione del rischio sismico
  - b) obiettivo di efficienza energetica
2. Ai fini dell'accesso alle forme di incentivazione di cui al presente Capo, l'obiettivo di interesse pubblico si intende raggiunto quando ricorrano, anche separatamente, le seguenti condizioni:
  - a) *Riduzione rischio sismico*  
I progetti e le relative esecuzioni dovranno prevedere sull'intero edificio l'esecuzione degli interventi di adeguamento atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle NTC 2008 - di cui al punto 8.4. "Classificazione degli interventi" delle medesime NTC;
  - b) *Efficienza energetica*  
I progetti e le relative esecuzioni dovranno essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi energetici previsti nella Direttiva Europea 2010/31/CE del 19/10/2010, come specificato nel Regolamento per il Risparmio Energetico e la Bioedilizia.
3. Le misure di incentivazione potranno riguardare esclusivamente gli edifici principali, legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 18/7/2014 n. 17, ricadenti negli ambiti consolidati e negli ambiti rurali nonché gli edifici da realizzarsi in interventi oggetto di POC, con esclusione delle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'articolo A-3-bis della legge regionale n. 20 del 2000, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001.  
Le misure di incentivazione previste in questo Titolo e nel Regolamento per il Risparmio Energetico e la Bioedilizia comunque denominate, qualora l'edificio non ricada in zona agricola, vanno intese come incremento volumetrico che è possibile realizzare tramite RE.
4. L'ampliamento/incremento volumetrico di edifici ai quali sono state in precedenza applicate sanzioni pecuniarie per abusi va decurtato della superficie abusivamente realizzata (es. ampliamento abusivo di 10 mq di SL/ST su edificio per il quale secondo il calcolo generale sarebbero ammessi 30 mq di ampliamento comporta una possibilità di ampliamento di mq  $30-10 = 20$  mq).
5. Nel rispetto di quanto previsto al comma precedente, le disposizioni di cui al presente Capo prevalgono:
  - a) sulle diverse previsioni delle norme di zona relative a densità edilizia e altezza degli edifici;
  - b) sui limiti alle distanze tra fabbricati di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444 e sulle distanze dai confini nei casi di demolizione e ricostruzione (entro l'area di sedime del fabbricato originario o aumentando la distanza dagli edifici antistanti) e nei casi di sopraelevazione dell'edificio originario.
6. L'art. 7-ter comma 3 della LR n. 20/2000 stabilisce l'obbligo di controllo e verifica del conseguimento dei livelli migliorativi ante e post operam, e le relative sanzioni in caso di difformità.
7. Le dotazioni aggiuntive riconducibili agli incrementi di superficie derivanti dalle incentivazioni di cui al presente Capo possono essere monetizzate.