



La disciplina del nuovo Regolamento Edilizio

Webinar informativo

Carpi, 7 maggio 2024



Il nuovo Regolamento Edilizio

**Impianto generale e modifiche apportate
dopo la fase di consultazione/ascolto**



La Proposta di Regolamento Edilizio

Contenuti del documento, presentazione e approvazione

La PROPOSTA di Regolamento Edilizio è un documento che la Giunta dell'Unione ha approvato (DGU 97 del 18/10/2023) in forma di “bozza aperta”, finalizzata ad avviare un confronto locale sui principali contenuti.

La PROPOSTA è stata redatta in forma condivisa da tutti e quattro i Comuni, coerentemente con la disciplina del PUG redatta in forma unitaria. Il Regolamento Edilizio, tuttavia, NON è un elaborato del PUG e segue un suo iter approvativo indipendente, di competenza esclusiva dei quattro Consigli Comunali.

L'iter di confronto e partecipazione sulla PROPOSTA è stato attivato in forma del tutto volontaria dall'Unione. La norma, infatti, non prevede nessuna fase partecipativa nella redazione del Regolamento.

L'approvazione in Giunta della PROPOSTA non ha avuto effetti in termini di cogenza e non ha fatto scattare nessuna “norma di salvaguardia” (come invece avvenuto con l'adozione del PUG). I contenuti del Regolamento Edilizio diventano vigenti a tutti gli effetti solo dopo l'approvazione da parte dei singoli Consigli Comunali.

La Proposta di Regolamento Edilizio

Contenuti del documento, presentazione e approvazione

La PROPOSTA è stata presentata con le seguenti modalità concordate tra i quattro Sindaci:

- una presentazione alla competente Commissione, allargata ai Consiglieri di tutti e quattro i Comuni, subito prima del passaggio in Giunta Unione;
- una presentazione alle varie associazioni di categoria e agli ordini/collegi professionali, subito dopo al passaggio in Giunta Unione (ha avviato la fase di confronto di 45 giorni in cui i tecnici hanno potuto presentare note e contributi sulla Proposta);
- la pubblicazione sul sito Unione (con link accessibile dai siti istituzionali dei quattro Comuni) da subito della Proposta, al fine di consentire a tutti la lettura incrociata della disciplina del PUG e delle prescrizioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio.

Dalla Proposta al Regolamento

Attività effettuate dopo l'approvazione della Proposta

Dopo l'approvazione della PROPOSTA da parte della Giunta Unione e dopo la sua presentazione pubblica, sono state svolte le seguenti attività:

- perfezionamento dei contenuti ancora “aperti” nella Proposta, in forma condivisa tra i quattro Comuni;
- aggiornamento del documento in recepimento dei contributi e delle note pervenute durante la fase di confronto con associazioni e ordini/collegi;
- presentazione alle competenti Commissioni Consiliari del nuovo Regolamento Edilizio (in corso);
- approvazione del nuovo Regolamento Edilizio da parte dei quattro Consigli Comunali (contestuale all'approvazione del PUG).

L'esito della fase di ascolto sulla Proposta

Sintesi dei contributi pervenuti

A seguito dell'approvazione della PROPOSTA e della sua pubblicazione, sono pervenuti i seguenti contributi da parte di enti, associazioni e professionisti:

- Contributo arch. Manfredi (prot. 89375/23) su: illuminazione/aerazione, sicurezza, dotazioni minime, risparmio/riuso acque, parcheggi, recinzioni, restauro e risanamento conservativo, materiali;
- Contributi arch. Lelli (prott. 90759/23 e 91008/23) su: usi temporanei, esecuzione lavori, disciplina oggetto edilizio, inserimento paesaggistico, verde in interventi edilizi (RV), documentazione progettuale (RV);
- Contributo AS Reti Gas (prot. 93706/23) su: fasce di rispetto metanodotti, scavi, strade, distribuzione del gas, altre opere di corredo agli edifici;
- Contributi AIMAG (prott. 94415/23 e 1018/24) su: verifiche sottoservizi, allacciamento all'acquedotto industriale, invarianza idraulica, scavi, spazi per raccolta differenziata;
- Contributo CNA (prot. 95296/23) su: fase di condivisione e ascolto.

L'esito della fase di ascolto sulla Proposta

Sintesi dei contributi pervenuti

Infine, con propria nota assunta agli atti dell'Unione con protocollo nr. 11097 del 9/2/2024, ARPAE ha fornito a sua volta un contributo al perfezionamento dei contenuti del Regolamento Edilizio, articolato in 18 proposte puntuali.

Gli obiettivi del Regolamento Edilizio

- **Adeguamento allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo**, previsto dall'Intesa tra Stato, Regioni e ANCI (G.U. n. 268 del 16/11/16) come recepito successivamente dalla DGR 922/2017 della Regione Emilia Romagna (Atto di coordinamento tecnico su uniformazione e standardizzazione)
- **Completare la disciplina del PUG** con uno strumento ad esso **complementare**, raccogliendo e sviluppando tutti i rimandi dal piano urbanistico generale al RE
- **Costruzione di uno strumento applicativo/operativo della disciplina urbanistico-edilizia unico** e dotato di un linguaggio omogeneo tra 4 Comuni in piena coerenza con il PUG
- **Cogliere e regolamentare innovazioni e requisiti per la sostenibilità e qualità del progetto edilizio** (economia circolare e ciclo di vita dell'edificio, risparmio idrico, assorbimento inquinanti, riduzione consumi energetici, microclima urbano, ecc.)
- **Cogliere recenti orientamenti** giurisprudenziali e pareri della Regione su temi dibattuti

La struttura del Regolamento Edilizio

Indice dei contenuti

La struttura del nuovo Regolamento coincide con l'impostazione dello Schema-tipo di Regolamento Edilizio approvato con DGR 922/2017.

La **PRIMA PARTE** riguarda i “**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**” e comprende:

- le definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici e edilizi (Titolo A);
(oggetti edilizi, superfici, indici, distanze, altezze, ...)
- le definizioni uniformi degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso (Titolo B);
(interventi, usi, usi temporanei, aumento di carico, ...)
- le disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (Titolo C);
(requisiti, fasce di rispetto, vincoli, tutele, ...)
- la modulistica unificata (Titolo D)
(rimando a modulistica regionale)

La struttura del Regolamento Edilizio

Indice dei contenuti

La **SECONDA PARTE** riguarda invece le “**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**” (scende quindi maggiormente nelle specificità locali) e comprende:

- le disposizioni organizzative e procedurali (Titolo I);
(SUE, SUAP, CQAP, certificati, adempimenti, ordinanze, ...)
- la disciplina dell'esecuzione dei lavori (Titolo II);
(inizio lavori, fine lavori, comunicazioni, esecuzione dei lavori, cantieri, ...)
- le disposizioni per la qualità urbana e le prescrizioni costruttive e funzionali (Titolo III);
(sicurezza, ventilazione, illuminamento, sostenibilità, Carbon Zero, RIE, verde, reti, infrastrutture, beni tutelati, inserimento paesaggistico, elementi costruttivi, ...)
- la vigilanza ed i sistemi di controllo (Titolo IV);
(vigilanza, controllo e sanzioni)
- le norme transitorie (Titolo IV).
(modalità di aggiornamento del Regolamento)

NB: I principali contenuti innovativi rispetto ai regolamenti previgenti si trovano all'interno del Titolo III

La struttura del Regolamento Edilizio

Indice dei contenuti

Il Regolamento Edilizio contiene inoltre 3 APPENDICI:

- la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale (Appendice I);
(norme di settore direttamente vigenti)
- la riduzione dell'impatto edilizio – Indice R.I.E. (Appendice II);
(definizione, metodo di calcolo, schede)
- l'attuazione del PUG (Appendice III);
(Iter ed elaborati degli strumenti per l'attuazione del PUG: Accordo Operativo, PAIP, PdC convenzionato, Procedimenti Unici)

La struttura del Regolamento Edilizio

Indice dei contenuti

Il Regolamento Edilizio contiene inoltre 2 ALLEGATI:

- **Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato** (Allegato I) che a sua volta è dotato di appendici e allegati;
- **Progettare nel rispetto della protezione della biodiversità** (Allegato II);
- ~~Linee Guida per la progettazione delle infrastrutture~~ (Allegato III)
(demandato a fase successiva).

Il rapporto tra PUG e RE

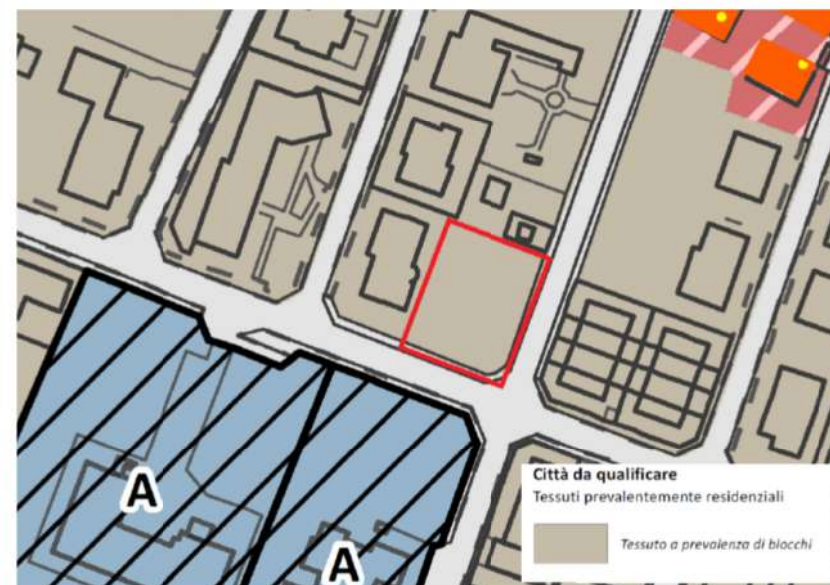
NORME PUG (es. NC su lotto libero)

- Lotto minimo
- N. Piani max
- H edificio
- Dim. minima alloggi
- Distanze e IVL
- Dotazioni territoriali (P, altre infrastrutture, DEA)
- Parcheggi pertinenziali
- MEC (n. alberi e arbusti)
- RIE da raggiungere



REGOLAMENTO EDILIZIO

- Definizioni distanze, schemi IVL
- Rif. ai requisiti igienico-sanitari DM 1975
- Dotazioni minime di superficie accessoria per alloggi
- Dimensione minima autorimessa, corsie accesso
- Specifiche su requisiti spazi raccolta rifiuti
- Altre prestazioni ambientali dell'edificio (risparmio idrico, spazi per biciclette, ricarica veicoli elettrici, ecc.)
- Caratteristiche alberi/arbusti, specie, mix classi di grandezza, distanze di impianto, progetto del verde
- Metodologia calcolo RIE e valori di deflusso



Le principali novità introdotte

I requisiti prestazionali degli edifici

L'art. 29 detta (conformemente al DPR 380/01) i requisiti prestazionali degli edifici, improntati essenzialmente sull'elevata qualità del progetto e sulla piena sostenibilità. Si introducono in particolare i seguenti ambiti di regolazione:

- Il corretto inserimento dell'edificio nel contesto (da dimostrare anche con appositi elaborati);
- Le misure per il risparmio e il riuso delle acque (consumo massimo giornaliero 140 litri/abitante, recupero acque meteoriche per usi non potabili, recupero di una parte di acque grigie);
- La sostenibilità energetica ed emissiva (riduzione consumi, valorizzazione energia da fonti rinnovabili, utilizzo materiali e finiture ad elevata prestazione)
- il Carbon Zero (negli Accordi Operativi e nei PAIP gli edifici proposti devono essere a energia tendente a zero, con metodi per la quantificazione delle emissioni di CO₂);
- La riduzione dell'impatto edilizio – RIE;
- Le misure ecologiche compensative (MEC) arboree ed arbustive (obbligo di piantumare alberi e arbusti in tutti gli interventi, senza possibilità di conversione da alberi ad arbusti);
- L'economia circolare dei materiali.


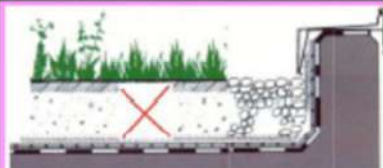
Le principali novità introdotte

L'Indice R.I.E.

L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) è una delle principali innovazioni introdotte dalla disciplina del nuovo PUG per i principali interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Il RIE è un indice numerico di qualità ambientale, finalizzato ad una migliore progettazione integrata in chiave microclimatica, applicato al lotto al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde. La prestazione richiesta dipende dal tipo di intervento (RIE "alto" nelle nuove costruzioni, RIE "medio" nelle ristrutturazioni ricostruttive, RIE "migliorativo rispetto allo stato attuale" nelle ristrutturazioni conservative).

L'Appendice II del Regolamento Edilizio illustra le modalità di calcolo del RIE sulla base dei coefficienti di deflusso delle superfici (materiali utilizzati), della quantità delle alberature e della dimensione delle chiome a maturità (secondo le indicazioni contenute nel Regolamento del Verde).

N10	Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio $25 < s \leq 35$ cm Fino ad un'inclinazione di 12°	 <p>Sistema a tre strati</p>	<p>Realizzato secondo normativa di riferimento: UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</p> <p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p>0,25</p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
		 <p>Sistema monostrato</p>	<p>Non idoneo. Coefficiente ψ applicato pari a 1,0</p>	<p>1,00</p>

Le principali novità introdotte

L'Indice R.I.E.

L'Appendice II del Regolamento Edilizio illustra le modalità di calcolo del RIE sulla base dei coefficienti di deflusso delle superfici (materiali utilizzati), della quantità delle alberature e della dimensione delle chiome a maturità (secondo le indicazioni contenute nel Regolamento del Verde).

$$RIE = \frac{\sum_{i=1}^n S_{Vi} \frac{1}{\psi_i} + (Sea)}{\sum_{i=1}^n S_{Vi} + \sum_{j=1}^m S_j \psi_j}$$

Categorie di superfici da inserire al numeratore: superfici permeabili, impermeabili o sigillate **trattate a verde**

Categorie di superfici da inserire al denominatore: superfici permeabili, impermeabili o sigillate **NON trattate a verde**

Dove:

S_{Vi} = i-esima superficie trattata a verde

S_{ij} = j-esima superficie non trattata a verde

ψ_i = i-esimo coefficiente di deflusso di superficie trattata a verde

ψ_j = j-esimo coefficiente di deflusso di superficie non trattata a verde

Sea = Superficie equivalente delle alberature

Le principali novità introdotte

Prestazioni ambientali –

Art. 29.4 Carbon zero

... Ai fini del calcolo del **bilancio emissivo di CO2** potranno essere utilizzati, anche integrandoli fra loro, metodi, strumenti, applicativi, modelli, Linee Guida, e quant'altro disponibile in letteratura all'atto della progettazione, purché certificati o testati o comunque documentati e verificabili, con esplicitazione obbligatoria dello strumento/metodo/applicativo utilizzato, dei dati di input e dei fattori di conversione utilizzati, degli algoritmi di calcolo eseguiti, delle verifiche di coerenza in caso di integrazione di diversi strumenti, degli esiti dei calcoli e delle verifiche/monitoraggi previsti in fase di collaudo/gestione (es. metodologia CarbonZERO del Comune di Reggio Emilia, progetto REBUS della Regione Emilia Romagna, progetto Qualiviva del MASAF, progetto Vivam dell'IBE- CNR, Linee Guida operative per la redazione dei progetti integrati di forestazione urbana della Regione Toscana, applicativi della Suite I-Tree, ecc.)...

Per quantificare le emissioni di CO2 derivanti dall'intervento, dovranno essere considerati obbligatoriamente, come minimo, i contributi relativi alla componente termica, alla componente elettrica, alla componente traffico indotto e alla componente rifiuti prodotti (solo quota parte rifiuti indifferenziati).

Le principali novità introdotte

Prestazioni ambientali – raccolta differenziata rifiuti

Art 53 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni con completa demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi diretti con modifica della recinzione, dovranno essere individuati idonei spazi dedicati sia allo stoccaggio che all'esposizione dei contenitori per i rifiuti previsti in base alla modalità di raccolta in essere, in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

...Gli spazi destinati allo stoccaggio dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani devono essere ricavati in area privata, interna (ad esempio garage, cantine, balconi, ...) o esterna agli edifici (spazi condominiali comuni o di uso esclusivo, locali di servizio o accessori, ...), adeguatamente accessibili, pulibili, igienizzabili da parte degli utenti e, rispetto alla possibile produzione di odori sgradevoli, isolabili. Tali spazi devono essere idoneamente dimensionati in rapporto alla produzione pro capite di rifiuti e al numero di utenti.

La localizzazione, se ubicata in area privata esterna agli edifici, dovrà essere opportunamente mitigata al fine di nascondere i contenitori per quanto più possibile alla vista e all'abbandono di rifiuti da parte di terzi, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento ed anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.



Le principali novità introdotte

Prestazioni ambientali – risparmio idrico

Art. 29.2 Risparmio e riuso delle acque

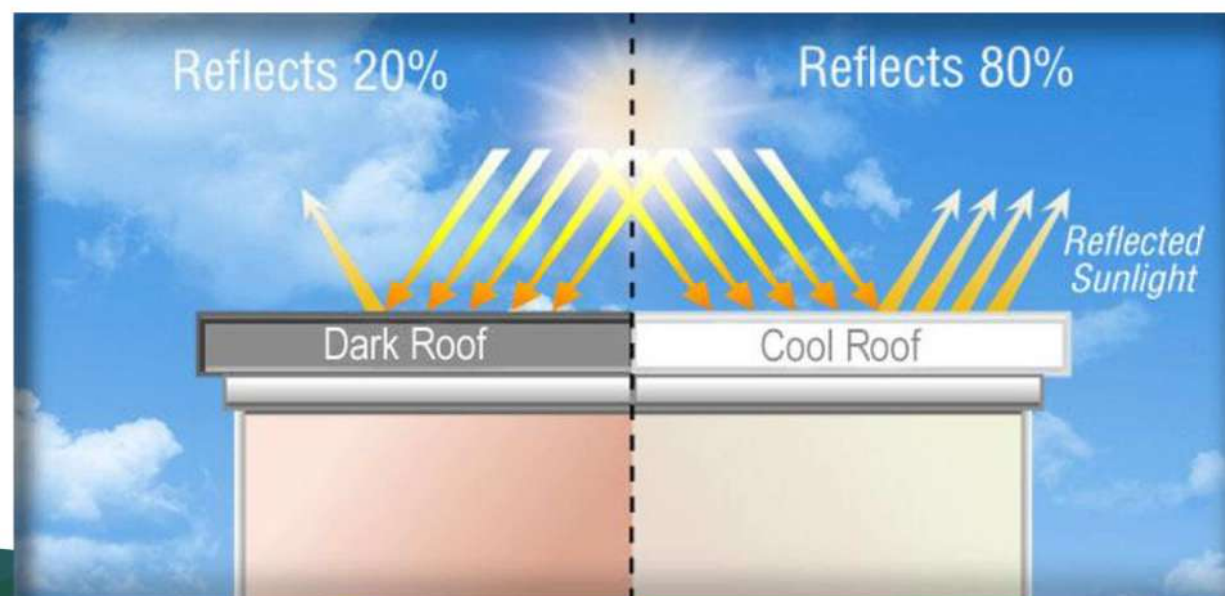
.... Negli interventi di **nuova costruzione e demolizione e ricostruzione** deve essere garantito un consumo domestico (o assimilato al domestico) massimo giornaliero pari a di 140 l/abitante equivalente. Tale requisito si intende soddisfatto grazie all'**installazione di impiantistica idrosanitaria a basso consumo** e la predisposizione di un **impianto di recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture** da destinare all'irrigazione di aree verdi ed eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici, secondo le indicazioni della norma UNI/TS 11445123



Le principali novità introdotte

Prestazioni ambientali – nuovi materiali per adattamento climatico e assorbimento inquinanti

È ammessa la realizzazione delle **coperture dei tetti con materiali in grado di contrastare l'inquinamento atmosferico** (es. finitura superficiale con vernici fotocatalitiche al biossido di titanio) e **il fenomeno dell'isola di calore** (es. integrazione fra tipologia di materiali e colorazioni che determinino un elevato indice di riflettanza - SRI).



Le principali novità introdotte

Prestazioni ambientali – parcheggi alberati

Negli AO, PAIP, art. 53 e PdC convenzionato, i parcheggi devono altresì avere i seguenti requisiti:

... (ad eccezione di quelli in struttura, in copertura o in interrato) se superiori ai 20 posti auto deve essere prevista una piantumazione in grado di garantire, a maturità, una copertura del suolo **pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio.**

... **in ogni modo una quota non inferiore al 30%** della superficie effettivamente adibita a posti auto, con esclusione degli spazi di disimpegno, deve essere destinata al **verde di arredo del parcheggio.**



Le principali novità introdotte

La disciplina degli edifici tutelati

Il PUG ha attribuito nuovi livelli di tutela per gli edifici vincolati in ambito urbanizzato (centro storico e non) e in ambito rurale. Con il Regolamento Edilizio (art. 74 e seguenti) vengono date indicazioni di dettaglio su come attuare i vari interventi edilizi concessi in tali edifici.

- Per gli edifici di **valore storico-architettonico** (in ambito urbano e ambito rurale) viene spiegato come attuare gli interventi di **restauro scientifico**: la disciplina ricalca gli indirizzi consolidati della normativa regionale vigente,

***NB:** Non esiste un procedimento che consenta, con perizia di un tecnico, di togliere un vincolo da un edificio!*

- Per gli edifici di **valore storico-testimoniale integro in ambito urbano** e per tutti gli edifici di **valore storico-testimoniale in ambito rurale** viene spiegato come attuare gli interventi di **restauro e risanamento conservativo**: la disciplina è differenziata tra urbano e rurale; è sempre data la possibilità al tecnico di dimostrare elementi dello stato di fatto differenti da quelli individuati nelle schede; in assenza di particolari elementi da valorizzare, il risanamento si avvicina ai principi della ristrutturazione edilizia; la riconoscibilità dei connotati del “rudere” dà accesso alla disciplina della ristrutturazione edilizia conservativa, pur coi limiti posti dal DPR 380/01 (stessa sagoma, stesso sedime, volume, ...);

Le principali novità introdotte

La disciplina degli edifici tutelati

- Per gli edifici di **valore storico-testimoniale minore o alterato in ambito urbano** viene spiegato come attuare gli interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa**: la disciplina è mirata alla promozione degli interventi di recupero di questi volumi, offrendo ampie possibilità di trasformazione interna anche ai fini del miglioramento statico ed energetico; non è consentita la demolizione e ricostruzione;
- Per gli edifici di **valore storico-testimoniale del Secondo Novecento (tutela del moderno)** viene spiegato come attuare gli interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa**: la disciplina è mirata al riconoscimento e valorizzazione degli aspetti caratterizzanti l'immobile nello scenario dell'architettura tipica del periodo; la scheda di questi edifici elenca gli aspetti che non devono essere persi nella ristrutturazione edilizia dell'edificio (es. facciata o copertura particolari; particolare uso dei materiali e dettagli costruttivi; rapporto con il contesto urbano di inserimento); non è consentita la demolizione e ricostruzione integrale;
- Per gli edifici di **privi di valore interni al centro storico** viene prevista la **ristrutturazione edilizia**, anche tramite demolizione e ricostruzione, pur nel rispetto del rapporto con il contesto storico di inserimento.

Le principali novità introdotte

Altri interventi nel territorio rurale

Per gli interventi su tutti gli altri edifici (privi di valore) in territorio rurale, la Proposta di Regolamento Edilizia introduce (art. 77 e seguenti) i **criteri per il corretto inserimento paesaggistico**, con alcuni elementi di novità e alcune conferme dell'impianto normativo già vigente:

- possibilità di demolire e ricostruire, anche spostandosi (in particolare per gli edifici presenti in fasce di rispetto o in ambiti a elevata pericolosità idraulica);
- no alle tipologie “urbane” (condomini, villette a schiera, ...);
- no a falsi storici (finta porta morta, ...) e a materiali imitativi della tradizione rurale (finti coppi, ...);
- apertura alle “reinterpretazioni in chiave moderna”, pur in coerenza con i caratteri paesaggistici della pianura modenese e in armonia con il contesto, con volumetrie compatte e regolari;
- introduzione della verifica di impatto paesaggistico, condotta dagli uffici, per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, avendo a riferimento le linee guida regionali dei “paesaggi da ricostruire” e delle nuove linee guida regionale introdotte dal RE dia per gli ambiti urbanizzati (art. 78.1) sia per il territorio rurale (art. 78.2).

Le principali novità introdotte

Inserimento paesaggistico delle trasformazioni urbanistiche soggette a ValSAT

Il PUG definisce, agli artt. 5.2, 5.3.1, 5.5.4, 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, 5.6.5, 5.6.6, 5.7, 5.9.2, 5.10.2, i casi in cui è richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico che prevede le seguenti fasi metodologiche:

- il progettista attraverso gli elaborati di cui all'Art. 77.1, definisce l'ambito di riferimento progettuale della trasformazione proposta; -individua le relazioni tra l'intervento e il contesto di riferimento progettuale dal punto di vista fisico-morfologico e percettivo, e verifica la congruità o interferenza con i segni e i caratteri qualificanti del contesto, illustra e motiva le soluzioni progettuali adottate, eventualmente in riferimento alle opere di mitigazione proposte, sotto il profilo del corretto inserimento della trasformazione e dell'eventuale grado di reversibilità dell'intervento, tutto di cui all'art.77.1
- l'ufficio competente esegue la verifica dell'impatto paesaggistico con l'eventuale supporto di altri uffici Comunali avendo a riferimento una check list di criteri stabilita dal RE;

Le principali novità introdotte

La disciplina dei pannelli solari e fotovoltaici

La disciplina (combinato norme PUG + RE) è schematicamente riconducibile a queste scelte:

- negli edifici non tutelati e in contesti non tutelati interni al TU si rimanda alle norme sovraordinate e al principio del corretto inserimento paesaggistico;
- negli edifici tutelati (sia interni al TU che in ambito rurale) vale il principio della minimizzazione della visibilità (inserimento in falde non affacciate su spazi pubblici) e dell'impatto paesaggistico; i pannelli fotovoltaici dovranno essere di tipo "integrato", mentre i pannelli solari termici possono essere anche di tipo "semi-integrato". I pannelli devono essere di figure geometriche regolari; la scelta cromatica uguale al manto di copertura viene indicata come "preferibile"; se connessi ad interventi di recupero sono oggetto di valutazione della CQAP, altrimenti no;
- per gli interventi fotovoltaici a terra si rimanda alle norme sovraordinate e al corretto inserimento paesaggistico, con particolare riferimento alle aree di pertinenza degli edifici vincolati, alle ville con giardino e alle corti integre;
- prescrizioni su inserimento/mitigazione visiva per agrivoltaico e fotovoltaico (siepi verdi perimetrali)

Le principali novità introdotte

Il benessere animale

Il Regolamento Edilizio, all'articolo 28.11, disciplina la **convivenza con la fauna urbana**, facendo tesoro anche delle iniziative condotte negli anni recenti dai quattro comuni. Vengono introdotte le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto a chiunque di distruggere, rimuovere o danneggiare i nidi di Rondine, Balestruccio e Rondone;
- si impone a chiunque di rispettare i nidi delle specie sopra indicate provvedendo, ove possibile, alla loro tutela e protezione;
- è ammessa deroga al divieto di cui sopra solo in caso di restauri o ristrutturazioni di fabbricati esclusivamente al di fuori del periodo di nidificazione, ovvero tra il 30 settembre e il 15 febbraio di ogni anno, previa autorizzazione degli uffici competenti e a fronte della compensazione obbligatoria con nidi artificiali da installare con il supporto tecnico di esperti appartenenti ad organizzazioni che si occupano di conservazione dell'avifauna;
- sono introdotte particolari prescrizioni da rispettare per l'eventuale installazione di dissuasori (meccanici o elettrici) per colombe in prossimità dei nidi di cui sopra.

Le principali novità introdotte

Altre opere di corredo agli edifici (art. 89) (opere pertinenziali e di arredo aree esterne)

La norma è l'esito di una operazione al contempo di omogeneizzazione della disciplina vigente tra i quattro Comuni; di adeguamento al "Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera" delle DTU e di recepimento dei pareri/orientamenti più consolidati (pareri RER, sentenze, ecc.), anche relative alle strutture tecnologicamente più recenti:

a servizio di immobili di uso residenziale:

- | | |
|---|------------------------------|
| a) Box ricovero per attrezzi o giochi da giardino | b) Serra |
| c) Ricovero per animali domestici e da compagnia | d) Pergolato |
| e) Pergotenda | f) Gazebo |
| g) Piscina e vasca fuori terra | h) Tettoia per usi accessori |
| i) Forno e barbecue in muratura | l) Armadio per impianti |
| m) Stallo biciclette per funzione abitativa | |

a servizio di immobili ad usi diversi dal residenziale:

- | | |
|---|--|
| a) Stallo biciclette per funzioni non abitative | b) Struttura di protezione aree a parcheggio pertinenziale |
| c) Struttura di deposito per carrelli | d) Struttura a padiglione aperto per concessionaria |

Le principali novità introdotte

Altre opere di corredo agli edifici (art. 89)

Le strutture di cui sopra (fatta eccezione per piscine fuori terra, serre, barbeque, armadi, ecc.) **sono ammesse nel numero massimo di 3 manufatti per ciascuna area di pertinenza.**

- vincolo di pertinenzialità (non possono essere ceduti autonomamente), no reddito autonomo, né accatastamento;
- non costituire ampliamento del fabbricato principale, non avere accessibilità diretta da via pubblica (tranne che per uso dehors);
- non avere autonomi allacciamenti alle reti tecnologiche;
- facile amovibilità;
- rispettare le distanze dai confini e dalle strade;
- se rientranti nella definizione di “edilizia libera” non sono assoggettate a RIE.

Le principali novità introdotte

Altre opere di corredo agli edifici (art. 89)

- Rispettare alcune specifiche prescrizioni tra cui: il nuovo Regolamento del verde per la salvaguardia del patrimonio vegetazionale, il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di efficienze energetica, di tutela del rischio idrogeologico etc...
- se in aree di pertinenza di immobili siti in Centro storico o a ridosso di edifici di interesse architettonico o testimoniale devono non pregiudicare il decoro del bene principale;
- in aree interessate da vincolo paesaggistico, il posizionamento è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs n.42/2004;
- **Rispettare i limiti dimensionali dettati: entro i limiti dimensionali e nel rispetto di quanto definito puntualmente per ciascun elemento, le opere, ad eccezione delle “Tettoie”, sono da considerarsi edilizia libera; oltre tali limiti sono soggette a titolo abilitativo.**

Le principali novità introdotte

Dehors/Chioschi su suolo pubblico e privato (art. 43)

La disciplina del RE riprende quanto previsto dal nuovo Regolamento Dehors del Comune di Carpi (DCC n. 16 del 13/04/2023) rispetto alle tipologie ed ai requisiti spaziali, igienico-sanitari, di sicurezza ecc..

Il regolamento individua **4 tipologie standard di dehors**:

Tipo A: allestimento con massimo tavoli, sedute, ombrelloni e tende, elementi riscaldanti e luci;

Tipo B: come il tipo A + aggiunta di pedane ed elementi di delimitazione laterali ampiamente trasparenti o balaustre;

Tipo C: come il tipo B + strutture autoportanti di h max 3,5 mt e h min 2,2 m, copertura con tende, tessuti e possibilità di chiusura laterale con telo ampiamente trasparente;

Tipo D: come tipo A + struttura a padiglione autoportante, anche parzialmente, chiusa con elementi trasparenti rigidi e coperta con elementi rigidi.

L'**obiettivo** del regolamento è migliorare la qualità e il decoro degli spazi pubblici e/o di uso pubblico anche in concessione ai privati.

Le principali novità introdotte

Dehors/Chioschi su suolo pubblico e privato (art. 43)

Nella realizzazione dei dehors e dei chioschi **devono essere rispettati i requisiti:**

- 1) Igienico-sanitari, estetici, strutturali e di sicurezza;
- 2) Spaziali;
- 3) Per garantire la circolazione dei pedoni, cicli e veicoli e accessibilità universale;
- 4) Acustici.

Titoli abilitativi dehors:

di tipo A e B >>> attività edilizia libera

Tipo C < 50mq >>> attività edilizia libera

di tipo C > 50mq e D >>> titolo abilitativo (rispettivamente SCIA e PdC).

se su suolo pubblico occorre anche concessione.

Titoli abilitativi di chioschi ed edicole:

Dimensione max = 50 mq e Altezza max = 3,5 mt >>> PdC. .

se su suolo pubblico occorre anche concessione.

Per i Comuni di Carpi e Soliera si fa riferimento al Regolamento dehors vigente come integrato dal presente RE.

Per i Comuni di Campogalliano e Novi di Modena vale il RE

Le principali novità introdotte

Iter definiti anche per gli strumenti attuativi nuovi

Tecnici e associazioni hanno manifestato dei timori rispetto ai nuovi strumenti attuativi introdotti dalla LR 24/17, con particolare riferimento all'assenza di iter e di tempistiche codificate. Nel Regolamento Edilizio (in particolare nell'Appendice III) si introducono alcune certezze:

- viene ricordato l'iter previsto già dalla LR24 relativo all'Accordo Operativo, spiegando che nella fase preliminare si concentra la condivisione con l'Amministrazione delle criticità da risolvere, del beneficio pubblico (con relativo modello di valutazione introdotto dal PUG) e obiettivi da perseguire;

- *relativamente ai PdC Convenzionati viene proposta una **fase di pre-valutazione** che consenta ai tecnici di mettere a fuoco con gli uffici competenti le criticità che l'intervento è chiamato ad affrontare e, più in generale, il contributo dell'intervento al miglioramento della città pubblica da statuirsi poi con la convenzione;*

Le principali novità introdotte

Iter definiti anche per gli strumenti attuativi nuovi

- *negli interventi diretti diffusi (NC e RE ricostruttiva con aumento del CU) in casi di assenza/inadeguatezza delle infrastrutture di urbanizzazione degli insediamenti (es. marciapiedi, spazi per raccolta rifiuti, ecc.), auspicare una fase di pre-valutazione circa gli interventi di adeguamento da prevedere in accordo con i soggetti gestori reti , utilizzo della conferenza di servizi asincrona per acquisire pareri;*
- *contestualmente all'approvazione definitiva del PUG e del RE sono stati redatti degli schemi-tipo di Accordo Operativo e di Convenzione Urbanistica, per consentire ai progettisti di sapere in anticipo gli aspetti che saranno valutati dentro gli atti negoziali, in maniera omogenea per tutti gli interventi e su tutto il territorio dell'Unione. Viene inoltre definito l'elenco dettagliato degli elaborati che devono essere presentati nel caso di intervento assoggettato ad AO/PAIP, a PdCC o procedimenti ex art. 53.*

I temi ultimati post-proposta

Principali aspetti ultimati dopo l'approvazione della Proposta

Successivamente all'approvazione della Proposta in Giunta Unione sono stati integrati i seguenti due articoli del Regolamento Edilizio:

- **Realizzazione delle dotazioni territoriali (art. 8):** definisce i passaggi procedurali e gli elaborati da produrre nel caso di realizzazione diretta da parte dei privati proponenti delle dotazioni relative alle trasformazioni urbanistiche/edilizie richieste dal PUG;
- **Sanzioni (art. 92):** comprende l'elenco delle sanzioni relative alla violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio; ulteriori sanzioni sono indicate all'interno del nuovo Regolamento del Verde, riferite alle violazioni di sua competenza; la quantificazione economica di tale sanzioni è da definire con atto distinto e da aggiornare periodicamente.

PIU' INFO SU:

terredargine.it/servizi/pug-piano-urbanistico-generale

pianourbanisticogenerale

terredargine

unionefutura