



Provincia di Modena
Comune di Guiglia
 piazza Gramsci, 1
 41052 GUIGLIA

www.comune.guiglia.mo.it

Guiglia

Scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Adottato nel Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28 giugno 2007 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09 agosto 2007 -Adozione-

Percentuale di scomputo per interventi in bioedilizia:	20%
Percentuale di scomputo per impianti a risparmio energetico:	-
Ulteriori tipologie di incentivo:	SI'

Ulteriori tipologie di incentivo

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.06.2007 e modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007 -Adozione-

Art.68 - Bioedilizia a carattere residenziale e terziario - Campo di applicazione ed incentivi

.... Gli incentivi assegnati alla realizzazione della bioedilizia di cui sopra riguardano una delle seguenti due condizioni:

- un aumento della superficie utile massima ammessa pari al 10% (sono esclusi dall'incremento gli edifici che risultano vincolati nelle tavole di PRG) e l'esclusione del computo della s.n.r. di verande con profondità massima m. 2.50, anche chiuse, poste nei lati dell'edificio sud, sud-est e ovest;

....

Al fine dell'ottenimento degli incentivi di cui al precedente punto dovrà essere presentato contestualmente un progetto riguardante la sistemazione dell'area pertinenziale che dovrà prevedere:

- riqualificazione e riordino degli immobili esistenti: consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

- Estensione degli elementi naturali

Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto. L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.

Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 m² di Su derivante dall'incentivo.

Il tecnico progettista e il direttore dei lavori, dovranno dichiarare ed asseverare che il materiale e la tecnologia da impiegare ed impiegata (fine lavori) nella realizzazione delle opere rientra nelle specifiche della bioedilizia. In fase di chiusura dei lavori dovranno essere presentate all'ufficio competente tutte le certificazioni e la scheda dei requisiti tecnici dei materiali impiegati così come garantiti dalla Ditta fornitrice e stabiliti dalla normativa vigente e dal regolamento comunale.

La mancanza di detta asseverazione, rilasciata ai sensi dell'art 481 del codice penale, darà seguito a due procedure:

- nel primo caso il versamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione moltiplicati per due;
- nel secondo caso l'applicazione di un'ammenda pari al doppio del valore venale della parte costruita utilizzando l'incentivo, e fatto salvo quanto previsto nell'ex art. 7 e 11, 20 e 22 della L. 47/85 ss.mm.ii. e dal DPR 380/2001.

Articoli delle NTA - RE - RUE relativi alla sostenibilità territoriale

SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.06.2007 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007 -Adozione-

Art. 68 - Requisiti delle opere edilizie. Bioedilizia a carattere residenziale e terziario - Campo di applicazione ed incentivi

... Altri requisiti:

Bioedilizia a carattere residenziale e terziario - Campo di applicazione ed incentivi

In funzione alle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti:

- a) la progettazione degli edifici dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione alla massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento dell'edificio. Migliorare la captazione solare al fine di un efficace bilancio energetico preferendo per ampie superfici vetrate poste verso sud-est e ovest e progettando con elementi che evitino il surriscaldamento estivo (schermature frangisole, pareti ventilate ecc.). Per il lato nord le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge. Le pareti esterne dovranno essere composte da pareti fonoassorbenti (con materiali biocompatibili) e con caratteristiche di accumulazione di coibentazione e smorzamento e di spessore uguale/maggiore a 30 cm. ;
- b) isolamento acustico realizzato con materiali bio-compatibili e tramite solai intermedi pari o maggiori a 40 cm (l'isolamento acustico da garantire deve essere superiore a quello già previsto per legge di cui all'art 2 lettera F). Potranno essere proponibili solai alternativi e di spessore minore valutabili nella fase istruttoria;
- c) posizionamento di essenze arboree, possibilmente autoctone e con foglia caduca, disposte correttamente per ottenere il raffrescamento e la schermatura degli edifici (dal rumore, dal vento e dalle radiazioni solari);
- d) utilizzazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento degli ambienti, o altra energia pulita rinnovabile (in alternativa al punto a);
- e) abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi interni sia per quanto riguarda gli spazi esterni per i locali con destinazione pubblica o di interesse pubblico con soluzioni innovative per favorire le opportunità di vita autonoma e l'integrazione sociale delle persone meno abili;
- f) valorizzazione delle corti, cortili ed aree pertinenziali. Progettazione dettagliata dell'intervento estesa all'intera area di pertinenza dell'immobile che preveda: rimozione delle strutture incongrue, valorizzazione e ridisegno del verde, utilizzazione di materiali di pavimentazione idonei al contesto, sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc., la massima permeabilità del suolo (maggiore di quella prevista dalla normativa di zona);

Gli incentivi assegnati alla realizzazione della bioedilizia di cui sopra riguardano una delle seguenti due condizioni:

- un aumento della superficie utile massima ammessa pari al 10% (sono esclusi dall'incremento gli edifici che risultano vincolati nelle tavole di PRG) e l'esclusione del computo della s.n.r. di verande con profondità massima m. 2.50, anche chiuse, poste nei lati dell'edificio sud, sud-est e ovest.

- una riduzione degli oneri di urbanizzazione vigenti e dell'onere sul costo di costruzione pari al 20%.

Al fine dell'ottenimento degli incentivi di cui al precedente punto dovrà essere presentato contestualmente un progetto riguardante la sistemazione dell'area pertinenziale che dovrà prevedere:

- riqualificazione e riordino degli immobili esistenti: consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto

all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

- Estensione degli elementi naturali

Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto. L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.;

Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 m² di Su derivante dall'incentivo.

Il tecnico progettista e il direttore dei lavori, dovranno dichiarare ed asseverare che il materiale e la tecnologia da impiegare ed impiegata (fine lavori) nella realizzazione delle opere rientra nelle specifiche della bioedilizia. In fase di chiusura dei lavori dovranno essere presentate all'ufficio competente tutte le certificazioni e la scheda dei requisiti tecnici dei materiali impiegati così come garantiti dalla Ditta fornitrice e stabiliti dalla normativa vigente e dal regolamento comunale.

La mancanza di detta asseverazione, rilasciata ai sensi dell'art 481 del codice penale, darà seguito a due procedure:

- nel primo caso il versamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione moltiplicati per due;
- nel secondo caso l'applicazione di un'ammenda pari al doppio del valore venale della parte costruita utilizzando l'incentivo, e fatto salvo quanto previsto nell'ex art. 7 e 11, 20 e 22 della L. 47/85 ss.mm.ii. e dal DPR 380/2001.

PERMEABILITÀ DEI SUOLI

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.06.2007 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007 -Adozione-

Art. 2 - Definizioni varie e norme particolari per l'applicazione dei distacchi e della visuale libera

.... 2.N) ALTRE DEFINIZIONI

Lettera n.1) Superficie permeabile (Sp): è rappresentata dalla superficie del lotto o del comparto urbanistico che deve essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e copertura, comprese le parti interrate, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente il sottosuolo o i corsi d'acqua superficiali; nel caso dei grigliati "proteggiprato" la superficie interessata va considerata al 90%, nel caso di autobloccanti aperti (grigliato) va considerata al 60%.

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.06.2007 e adottate con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007

Art. 8 - Parametri edilizi

L'edificazione in qualsiasi parte del territorio comunale è regolata anche dai seguenti parametri edilizi come di seguito definiti:

.... LETTERA E

Sp - Superficie permeabile

... E) SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

E' rappresentata dalla superficie del lotto che deve essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e copertura, comprese le parti interrato, in modo da consentire il naturale assorbimento dell'acqua piovana; rientrano nel calcolo anche le aree inghiaiate direttamente su terra, mentre eventuali aree pavimentate con elementi autobloccanti "a griglia" vanno considerate al 40% della loro superficie. La percentuale della superficie permeabile fissata per le singole zonizzazioni in rapporto alla superficie fondiaria e/o territoriale è da valutare al netto della superficie coperta degli edifici.

Art. 22 - Zone omogenee di tipo "B"

... 1) ZONA OMOGENEA B SOTTOZONA B.1 (di completamento normale)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 30 %

... 2) ZONA OMOGENEA B SOTTOZONA B.2 (di completamento speciale)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 35%

... 4) ZONA OMOGENEA B SOTTOZONA B.4 (parti da assoggettare a interventi di ristrutturazione urbanistica)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 30 % nel caso di demolizione e ricostruzione

Art. 23 - Zone omogenee di tipo "C"

... 6) ZONA OMOGENEA C SOTTOZONA C.2 destinata alla nuova edificazione con intervento urbanistico preventivo.

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 35% di Sf

Art. 24) - Zone omogenee di tipo "D"

... 7) ZONA OMOGENEA D SOTTOZONA D.1 (artigianali di completamento)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 20% di Sf

... 8) ZONA OMOGENEA D SOTTOZONA D.2 (industriali/artigianali di espansione)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 20% di Sf

... 9) ZONA OMOGENEA D SOTTOZONA D.3 (attrezzature di servizio di interesse generale)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 20% di Sf

... 10) ZONA OMOGENEA D SOTTOZONA D.4 e sottozona D.4t (attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse pubblico o privato)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 20% di Sf

... 11) ZONA OMOGENEA D SOTTOZONA D.5 (alberghiera)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 20% di Sf

... 14) ZONA OMOGENEA D SOTTOZONA D.8 (insediamenti direzionali/commerciali)

SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 20% di Sf

RECUPERO E RISPARMIO IDRICO

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.06.2007 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007 -Adozione-

Art. 68 - Requisiti delle opere edilizie. Bioedilizia a carattere residenziale e terziario - Campo di applicazione ed incentivi

.... 3.4-3.5 Smaltimento delle acque reflue e tenute d'acqua:

è prescritta per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni l'adozione di cassette di scarico dei bagni del tipo a doppia funzionalità e la raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo per il riutilizzo per usi non potabili. Ai sensi del D. Lgs 152/2006 tutti gli edifici dovranno avere l'autorizzazione per l'allacciamento e scarico in pubblica fognatura. In mancanza di fognature pubbliche l'edificio dovrà essere dotato di idoneo impianto di depurazione soggetto al parere ARPA e rispondenti ai requisiti stabiliti dal DGR n. 1053 del 09.06.03 e successive. Obbligatorio l'utilizzo di riduttori di flusso per rubinetti docce e bidet. Per gli impianti natatori l'allontanamento e lo smaltimento delle acque rifiuto, ivi comprese quelle derivanti dal funzionamento degli impianti di alimentazione delle vasche, deve realizzarsi in conformità delle

vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento. E ' fatto salvo quanto stabilito già nell'art. 51 del presente RE.

USO DEL VERDE

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.06.2007 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007 -Adozione-

Art. 52 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze sono regolamentate da apposito Piano del Verde, in attesa del quale si applicano le prescrizioni in materia contenute nelle norme del PRG.
2. In particolare l'abbattimento di piante d'alto fusto è soggetta ad autorizzazione amministrativa, che potrà contenere prescrizioni per il ripristino del verde in sostituzione di quello abbattuto.

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28/06/2007 e adottate con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007

Art. 12 - Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti

... 16) Salvaguardia delle alberature esistenti nelle aree urbane e delle alberature protette ai sensi di legge. Le parti delle aree urbane interessate dalla presenza di alberi d'alto fusto, ferme restando le possibilità di computarle ai fini dell'applicazione degli indici di zona, sono da considerarsi non direttamente edificabili, sia che vengano individuate cartograficamente come aree boscate, che non lo siano.

L'eventuale abbattimento di alberi dovrà essere adeguatamente motivato.

Gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con essenze autoctone (vedi successivo punto 17) nel primo periodo utile successivo all'abbattimento.

Il P.R.G. individua gli esemplari arborei vincolati ai sensi della normativa regionale, ai quali si applicano le norme di tutela della L.R. n° 2/1977 e le prescrizioni eventualmente contenute nei decreti di vincolo.

17) Norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati e norme per la qualità ambientale dei nuovi insediamenti e la realizzazione del verde.

EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI

... Il ricorso a piantumazione di alberi, arbusti e siepi con funzioni di mascheramento ed integrazione ambientale, va previsto obbligatoriamente nel caso di costruzioni di particolare consistenza volumetrica.

INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

... Nel caso in cui all'interno delle aree da assoggettare a interventi di nuova urbanizzazione ricadano aree alberate, le stesse sono da intendersi come zone tutelate e dovranno pertanto essere salvaguardate e destinate a parco. Le aree da destinare a verde pubblico nell'ambito degli interventi di nuova urbanizzazione dovranno essere collocate preferibilmente ai margini degli insediamenti con funzione, anche, di schermatura e di miglior inserimento ambientale degli stessi.

IL VERDE

Nella realizzazione del verde di pertinenza delle aree edificate, di quello di arredo e di completamento delle opere di urbanizzazione, di quello di mascheramento e frangivento e più in generale negli interventi di forestazione, si dovrà evitare di operare con composizioni a forma netta e squadrata, privilegiando soluzioni a frange irregolari, con alternanze di macchie e radure, seguendo l'andamento naturale del terreno, sottolineando situazioni ed elementi particolari quali corsi d'acqua, fossi, specchi d'acqua, vallette, ecc... E' prescritto l'impiego di specie autoctone e/o naturalizzate individuandole tra quelle tipiche della Regione Emilia Romagna, indicate nel volume edito dalla regione "Alberi e arbusti dell'Emilia Romagna", che

hanno caratteristiche idonee agli ambiti pedo-climatici di questo territorio. Il Regolamento edilizio comunale riporterà l'elenco dettagliato delle specie. La realizzazione del verde dovrà avere anche lo scopo di creare nicchie ecologiche per la fauna e microfauna.

Art. 24 - Zone omogenee di tipo "D"

... 9) ZONA OMOGENEA D SOTTOZONA D.3 (attrezzature di servizio di interesse generale)

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO: MIN. 10% della ST (per i nuovi interventi)

... 10) ZONA OMOGENEA D SOTTOZONA D.4 e sottozona D.4t (attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse pubblico o privato)

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO: MIN. 10% DELLA ST

DOTAZIONI ECOLOGICHE E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.06.2007 e adottate con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007

Art. 12 - Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti

... 17) Norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati e norme per la qualità ambientale dei nuovi insediamenti e la realizzazione del verde.

EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI

Nella scelta delle soluzioni tecniche e formali, pur nel rispetto della libertà di espressione del progettista, dovrà essere curato il rapporto con il contesto paesistico in cui si localizza la nuova costruzione. In particolare i materiali ed i colori di finitura sui prospetti e copertura degli edifici dovranno essere scelti in modo da armonizzarsi con i caratteri tipici del paesaggio e dell'ambiente circostante e preferibilmente fra quelli tradizionalmente in uso nella zona (colori delle quattro gamme cromatiche principali, grigi, rossi, gialli, verdi, nelle varie tonalità anche composte; manti di copertura in lastre d'arenaria, in coppi, embrici, tegole, a seconda della zona) ...

INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Al fine di ridurre i rischi di dissesto ed erosione e al contempo di mitigare l'impatto ambientale, in tutti gli interventi di nuova urbanizzazione dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque di superficie, convogliandole ai margini dei nuovi insediamenti e ricorrendo al "tombamento" dei corsi d'acqua esistenti solo dove strettamente indispensabile, preferendo soluzioni a cielo aperto con ripristino di condizioni il più naturali possibili mediante creazione di fasce verdi di rispetto. La viabilità dovrà essere studiata in modo da ridurre al minimo gli sbancamenti, i riporti, i muri di contenimento e sostegno. Tali elementi dovranno comunque essere realizzati in modo tale da risultare il meno impattanti possibile, con il ricorso a gradonature, uso di materiali naturali, schermature verdi, ecc... . Si consiglia la creazione, ai margini della viabilità, di piccole aree a verde alberato con funzioni di arredo e qualificazione ambientale, così come si consiglia di evitare la concentrazione delle prescritte quote di parcheggi in grandi aree, preferendo la distribuzione omogenea nell'ambito dell'intervento e integrando in ogni caso le zone pavimentate con aiuole o spazi alberati. Più in generale dovranno essere utilizzati tutti gli spazi pubblici, le aree di risulta e marginali per creare ambienti più ricchi di vegetazione, che dovrà essere di tipo autoctono.

Nel caso in cui all'interno delle aree da assoggettare a interventi di nuova urbanizzazione ricadano aree alberate, le stesse sono da intendersi come zone tutelate e dovranno pertanto essere salvaguardate e destinate a parco.

Le aree da destinare a verde pubblico nell'ambito degli interventi di nuova urbanizzazione dovranno essere collocate preferibilmente ai margini degli insediamenti con funzione, anche di schermatura e di miglior inserimento ambientale degli stessi.

Art. 27 - Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuova costruzione in territorio extraurbano

... Mitigazione dell'impatto ambientale: nel caso di interventi su edifici di recente costruzione con caratteristiche tipologiche in contrasto con l'ambiente (strutture prefabbricate e similari), si dovranno adottare criteri di mitigazione dell'impatto mediante l'uso di opportune colorazioni o rivestimenti e l'impiego di cortine alberate.

ENERGIA E RISPARMIO ENERGETICO

Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.06.2007 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.08.2007 -Adozione-

Art. 68 - Requisiti delle opere edilizie. Bioedilizia a carattere residenziale e terziario - Campo di applicazione ed incentivi

.... a) la progettazione degli edifici dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione alla massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento dell'edificio. Migliorare la captazione solare al fine di un efficace bilancio energetico preferendo per ampie superfici vetrate poste verso sud-est e ovest e progettando con elementi che evitino il surriscaldamento estivo (schermature frangisole, pareti ventilate ecc.). Per il lato nord le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge. Le pareti esterne dovranno essere composte da pareti fonoassorbenti (con materiali biocompatibili) e con caratteristiche di accumulazione di coibentazione e smorzamento e di spessore uguale/maggiore a 30 cm.