



COMUNE DI  
MONTE SAN PIETRO



COMUNE DI  
VALSAMOGGIA



COMUNE DI  
ZOLA PREDOSA



# RUE

## VARIANTE 2016

### conseguente la Variante 2015 al PSC

(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 – art. 29)

# Stralci normativi delle modifiche derivanti dalle decisioni sulle osservazioni e dall'adeguamento alle Riserve

Adozione:

Monte S. Pietro: Del. CC. n. 100 del 28/12/2016

Valsamoggia: Del. CC. n. 123 del 20/12/2016

Zola Predosa: Del. CC. n. 90 del 28/12/2016

Approvazione:

**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**

Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: Stefano FIORINI

**Comuni**

Monte San Pietro  
Valsamoggia  
Zola Predosa

**Sindaci**

Stefano RIZZOLI  
Daniele RUSCIGNO  
Stefano FIORINI

**Assessori**

Stefano RIZZOLI  
Daniele RUSCIGNO  
Stefano FIORINI

**Responsabile di Progetto**

Marco LENZI (Ufficio di Piano Area Bazzanese)



Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia

UFFICIO DI PIANO ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE

c/o Comune di Zola Predosa - Piazza della Repubblica 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)

**Ufficio di Piano Area Bazzanese**

Marco LENZI (Responsabile di progetto)  
Gianluca GENTILINI (SIT - elaborazioni cartografiche)  
Simona CILIBERTO (Elaborazione dati e ricerche)  
Elisa NOCETTI (Elaborazione dati e ricerche)

**Commissione Tecnica di Coordinamento**

Alberto CAULA (Comune Monte S. Pietro)  
Federica BALDI (Comune Valsamoggia)  
Simonetta BERNARDI (Comune Zola Predosa)

*N.B.: Le modifiche rispetto al testo vigente/adottato sono riportate con carattere corsivo e grassetto.*



**Sommario**

Adeguamento alla DGR 922/2017 .....	4
CAPO 3.1 - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI .....	5
Art. 3.1.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi - COL e ATP .....	5
Art. 3.1.4. Requisiti tipologici dei parcheggi.....	10
Art. 3.1.5. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali - P3 .....	11
Art. 3.3.4. Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici .....	13
Art. 3.3.5 - Obblighi in materia di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.....	15
Art. 3.7.1. Regolamentazione delle acque reflue .....	15
Art. 4.1.13. RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere.....	16
Art. 4.1.14. Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS TS, IS, ed ES .....	17
Art. 4.1.17. Criteri generali di intervento sugli edifici e sugli altri immobili tutelati.....	20
Art. 4.2.3. Interventi ammessi negli ambiti AUC .....	25
Art. 4.2.4. Interventi Unitari Convenzionati - IUC.....	30
Art. 4.4.3. Interventi ammessi .....	55
Art. 4.6.6. Usi ammessi negli ambiti del territorio rurale.....	68
Art. 4.6.9 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	73
Art. 4.6.10 Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP e ATP.L.....	79
Art. 4.6.14 Depositi di materiali a cielo aperto - Installazione di strutture temporanee e precarie - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici .....	83
Art. 4.6.16 Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, derivanti dall'appartenenza ai Contesti territoriali di cui all'art. 7.6 del PSC.....	84
Art. 4.7.3 Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, interventi comportanti ampliamento, demolizione e ricostruzione o cambio d'uso .....	87
Art. 4.7.4 Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC interventi comportanti ampliamento, demolizione con ricostruzione o cambio d'uso.....	89
Art. 5.1.3. Coperture .....	92
Art. 5.1.5. Recinzioni e muri di cinta .....	93
Art. 5.2.4. Distanza dal confine stradale, da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico (D2) .....	94
Art. 5.2.5. Distanza fra edifici e fra pareti di edifici (D3) .....	94
Disciplina particolareggiata del Centro Storico di Bazzano .....	96

**Adeguamento alla DGR 922/2017****Tavola di corrispondenza RUE- Regolamento Edilizio Tipo**

in conformità alla DGR 922/2017 "Approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n.15/2013"

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	Titolo I Disposizioni Generali
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	Titolo I Disposizioni Generali
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	Capo 1.1 Disposizioni generali Titolo VI Definizioni, Categorie di intervento, competenze, procedure e adempimenti e requisiti tecnici degli edifici
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	Titolo VI Definizioni, Categorie di intervento, competenze, procedure e adempimenti e requisiti tecnici degli edifici
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	Disposizioni normative nazionali e regionali di cui <a href="#">all'allegato 3 "Riconoscimento disposizioni normative", parte A "Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del Certificato di conformità edilizia e di agibilità"</a>
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	Disposizioni normative nazionali e regionali di cui <a href="#">all'allegato 3 "Riconoscimento disposizioni normative", parte D "Normativa Tecnica" della DGR 922/2017</a>
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	Titolo IV Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	Titolo III Capo 3.5 Infrastrutture per la mobilità
	Titolo V Capo 5.1 Norme morfologiche ed indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	Titolo III Capo 3.4 Salvaguardia e formazione del verde
	<a href="#">Comune di Monte San Pietro_Regolamento del Verde Pubblico e Privato</a> <a href="#">Comune di Valsamoggia_Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato</a> <a href="#">Comune di Zola Predosa_Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato</a>
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	Titolo III Capo 3.5 Infrastrutture per la mobilità Capo 3.6 Reti e impianti tecnologici Capo 3.7 Regolamentazione e tutela delle acque e del suolo
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	Titolo V Capo 5.1 Norme morfologiche ed indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni Capo 5.3 Elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia
Capo VI - Elementi costruttivi	Titolo V Capo 5.1 Norme morfologiche ed indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	Art. 6.9 Sanzioni
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	

[...]

### CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

***In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere***

- ***superiore al 65% della Su per la residenza***
- ***superiore al 30% della Su negli ambiti produttivi e per le funzioni produttive agricole .***

***Per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere inferiori a 15 mq per l'autorimessa e 5 mq per la cantina.***

***Nel caso di funzioni produttive agricole le superfici accessorie esistenti non più funzionali all'agricoltura sono comunque da considerarsi Sa.***

***Le superfici accessorie in quantità eccedente i limiti del 65% e del 30% della Su sopra indicati sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori; in caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla Su realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque pari al massimo alla Su + Sa definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata.***

***Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, di cui al comma 1 lettera a) dell'articolo precedente, deve prevedere almeno un vano destinato a deposito biciclette e un vano per i contenitori della raccolta differenziata. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari.***

***Per ogni unità edilizia abitativa di completa ristrutturazione, nuova costruzione, ricostruzione di edifici preesistenti, dotata di un'area a verde privato pertinenziale è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 5, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio. Tale vano può essere integrato alla cantina e/o all'autorimessa, la cui superficie deve essere di conseguenza incrementata.***

***Non è possibile considerare come Su le Sa originariamente seminterrate ed interrate***

[...]

#### **Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e ATP**

1. Le attrezzature e spazi collettivi sono definiti ed elencati dall'art. A-24 dell'allegato alla L.R.20/2000 e ss.mm.ii.
2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola 1. del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC entro i piani attuativi, e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art. 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
3. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale – COL-S e quelle di livello comunale COL-C) la cartografia del RUE individua inoltre, generalmente

all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Attrezzature e spazi collettivi di livello locale (COL-L)", la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

4. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-S di carattere sovracomunale sono:

- COL-S.a (ass) Ospedale di Bazzano
- COL-S.b Polo scolastico superiore di Bazzano
- COL-S.c (par) Parco giardino campagna di Zola Predosa
- COL-S.c (par) Parco delle Pradole
- COL-S.c (sp) Centro sportivo a Crespellano
- COL-S.c (sp) Piscina a Zola Predosa

5. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-C di livello comunale sono classificati in:

COL-C.a Attrezzature collettive:

- COL-C.a (ass) Strutture sanitarie e assistenziali
- COL-C.a (ch) Sedi di culto e attività correlate
- COL-C.a (pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza e della protezione civile
- COL-C.a (csp) Sedi di attività culturali, di spettacolo, politiche, associazionismo

COL-C.b Istruzione:

- COL-C.b (sm) Scuole secondarie di primo grado

COL-C.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:

- COL-C.c (sp) Impianti e attrezzature sportive di livello comunale
- COL-C.c (par) Parchi urbani e territoriali, parchi agricoli

COL-C.d Parcheggi:

- COL-C.d (p) Parcheggi pubblici di livello urbano
- COL-C.a/p Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie private

6. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-L di livello locale sono classificati in:

COL-L.a Attrezzature collettive

- COL-L.a (ass) Servizi sanitari, Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere
- COL-L.a (csp) Sedi di associazioni, Centri civici, attrezzature sociali;
- COL-L.a (ch) Sedi di culto e attività correlate

COL-L.b Istruzione

- COL-L.b (an) Asili nido
- COL-L.b (sma) Scuole dell'infanzia
- COL-L.b (se) Scuole primarie

COL-L.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive

- COL-L.c (sp) Attrezzature sportive
- COL-L.c (gia) Parchi e giardini di quartiere
- COL-L (pia) Piazze e spazi pubblici pedonali

COL-L.d Parcheggi locali.

7. Usi ammissibili – Negli ambiti classificati COL-S.c, COL-C e COL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:

- b4 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo

sul contesto urbano

- b9 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- b10.1 - Attività di interesse comune di tipo civile, Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- b10.2 - Attività di interesse comune di tipo religioso
- b10.3 - Parcheggi pubblici in sede propria
- b10.4 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- f6 - limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile
- f8 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Sono inoltre ammissibili, in quanto legittimamente presenti al momento dell'adozione del RUE o insediabili attraverso concessioni temporanee, i seguenti ulteriori usi:

- b2 - Pubblici esercizi.

Sono sempre ammesse le funzioni pertinenti alle attività principali quali, per esempio i parcheggi, le attrezzature, il verde, complementari alla dotazione indicata dal RUE.

Il Parco classificato come ambito COL-S.c(par) Parco giardino campagna di Zola Predosa ha il carattere di parco territoriale agricolo; pertanto vi sono ammessi anche gli usi agricoli connessi.

8. L'indicazione cartografica nel RUE delle perimetrazioni e classificazioni di cui ai commi 5, 6, 7 del presente articolo non comporta l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per le aree relative, in quanto tale vincolo è di esclusiva competenza del POC. La sola indicazione nel RUE della destinazione di un'area a dotazioni degli insediamenti comporta per le proprietà interessate, fino all'inserimento nel POC, la possibilità di mantenere gli usi legittimamente in essere all'atto dell'adozione del RUE, con interventi manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.
9. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
10. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura  
 Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.  
 L'articolazione tipologica delle dotazioni (di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7) ha carattere indicativo e può essere modificata in sede attuativa, mentre l'individuazione cartografica (generalmente compresa all'interno degli ambiti consolidati) può essere modificata attraverso una variante di RUE e/o l'inserimento nel POC per l'attuazione di interventi e per il loro coordinamento attraverso il Documento Programmatico per la Qualità Urbana.
11. Interventi di Ristrutturazione Edilizia comportanti demolizione con ricostruzione, Nuova Costruzione, interventi comportanti ampliamento.  
 In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai commi seguenti.
12. COL-S, attrezzature collettive di livello sovracomunale  
 Intervento edilizio diretto per gli interventi MO, MS, NC (nel limite del 10% della Su esistente) e interventi comportanti ampliamento o demolizione con ricostruzione. Interventi eccedenti il limite di cui sopra sono programmati attraverso il POC **o, qualora si tratti di opera pubblica, attraverso l'approvazione del progetto con procedura ad evidenza pubblica, senza che ciò costituisca Variante al RUE.** Sono ammessi interventi comportanti il cambio d'uso nell'ambito degli usi ammessi ai commi seguenti
13. COL-C.a – COL-L.a Aree per spazi e attrezzature collettive di livello comunale e locale  
*Usi ammessi:*

- b4 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - b10.1 - Attività di interesse comune di tipo civile,
  - b10.2 - Attività di interesse comune di tipo religioso
  - b15 - Attività sanitarie ed assistenziali.
  - f6 - limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile
- Per COL-C.a/p è ammesso solo l'uso b15.

*Parametri urbanistico-edilizi*

UF max = 0,50 mq/mq.; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Maggiori indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della Sue sono programmabili attraverso il POC o, qualora si tratti di opera pubblica, attraverso l'approvazione del progetto con procedura ad evidenza pubblica, senza che ciò costituisca Variante al RUE.

Per COL-C.a/p  $U_f = U_{fe}$ ; attraverso il RUE è ammesso un incremento del 20% della Sue, mentre incrementi superiori della Sue sono programmabili attraverso il POC.

Per COL-C.a/p "Casa di riposo Villa Maria Vittoria" a Badia di Monte San Pietro, è ammesso  $U_f = 0,60$  mq/mq. La strada di accesso dalla Via Mongiorgio e i parcheggi in dotazione a questo sub-ambito potranno essere realizzati nell'ambito COL-C.d posto sul confine Ovest, a condizione che la soluzione distributiva sia anche funzionale al futuro insediamento dell'adiacente ambito AN. In fase attuativa (con PdC convenzionato) potranno essere compensati gli aumenti di valore immobiliare con opere pubbliche di valore corrispondente.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

Per COL-C a/p Area religiosa di via Marconi a Crespellano, sono ammessi anche gli usi b10.1 e b10.2;  $U_f = 0,50$  mq/mq, comprensivo della superficie esistente.

14. COL-C.b – COL-L.b Aree per Istruzione di livello urbano e locale

*Usi ammessi:*

- b10.1 - **Attività di interesse comune di tipo civile**, Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

*Parametri urbanistico-edilizi*

UF max = 0,50 mq/mq.; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Maggiori indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC o, qualora si tratti di opera pubblica, attraverso l'approvazione del progetto con procedura ad evidenza pubblica, senza che ciò costituisca Variante al RUE.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

Per COL-L.b "Villa Diana - Bazzano", nel rispetto degli indici d'ambito, è possibile realizzare un nuovo corpo di fabbrica, necessario alle funzionalità della Scuola dell'infanzia già ora insediata, in aderenza al fabbricato classificato ES-131.01-V, previo l'ottenimento del parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del Vincolo (Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le provincie di Bologna, Modena e Reggio Emilia).

**Oltre agli usi b10.1 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici sono insediabili gli usi b10.2 - Attività di interesse comune di tipo religioso.**

**Nel fabbricato classificato ES-131.01-V è inoltre consentito l'uso a2 - Residenza collettiva (non turistica).**

15. COL-C.c (par) - COL-L.c (gia) Parchi urbani e Verde pubblico attrezzato – giardini

*Usi ammessi:*

- b2 - Pubblici esercizi

b9 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

b10.4 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

f3 - Reti tecnologiche e relativi impianti

f6 - limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile

f4 - Impianti per l'ambiente

*Parametri urbanistico-edilizi*

UF max = 0,05 mq/mq.; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Maggiori indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC o, qualora si tratti di opera pubblica, attraverso l'approvazione del progetto con procedura ad evidenza pubblica, senza che ciò costituisca Variante al RUE.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto

Per gli usi f3 e f4 la localizzazione delle strutture deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.

Per il chiosco esistente nell'ambito COL-C.c di via Abbazia a Monteveglio è ammesso un ampliamento fino a 40 mq di superficie (Su + Sa); la possibilità di ampliamento si conserva anche in caso di alienazione.

16. COL-C.c (sp) - COL-L.c (sp) Ambiti per verde pubblico attrezzato per lo sport

*Usi ammessi:*

b2 - Pubblici esercizi

b10.4 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

f6 - limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile

*Parametri urbanistico-edilizi:*

UF max = 0,10 mq/mq. ; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Maggiori indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC o, qualora si tratti di opera pubblica, attraverso l'approvazione del progetto con procedura ad evidenza pubblica, senza che ciò costituisca Variante al RUE.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

17. COL-C.d - COL-L.d - Ambiti per parcheggi pubblici

*Usi ammessi:*

b.8 – Attività di parcheggio

b9 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

b10.3 - Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

f3 - Reti tecnologiche e relativi impianti

f4 - Impianti per l'ambiente

f6 - limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate;

I parcheggi COL-C.d, COLL-L.d, eventualmente concessi a soggetti privati per l'uso b8, sono soggetti a convenzione con la P.A. e mantengono finalità di servizio e fruizione pubblica; gli eventuali manufatti di servizio devono avere carattere temporaneo pari alla durata della convenzione;

Per l'uso b9 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;

Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, se

superiori a 50 p.a., devono essere realizzati con fondo impermeabile. A questi parcheggi si applica la normativa per le acque di prima pioggia (DGR 1860/2006).

Per gli usi f3 e f4 la localizzazione delle strutture deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.

#### 18. Spazi e attrezzature private per attività fruibili, ricreative e sportive – ATP e ATP-L

Il RUE perimetra ambiti relativi a dotazioni private, eventualmente assoggettati a convenzione per usi pubblici, in relazione alla significatività del bacino di utenza. Questi ambiti non rientrano nella dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC, ma concorrono all'offerta di spazi per usi collettivi. Questi ambiti sono individuati nelle tavole del RUE con la sigla ATP se di livello comunale e ATP-L se di livello locale.

Salvo diversa indicazione delle presenti norme, negli ambiti ATP e ATP-L gli interventi di MO, MS, RRC, RE, sono ammessi attraverso intervento diretto convenzionato. Eventuali interventi di NC o interventi comportanti ampliamento sono ammessi in sede di POC, previa presentazione di un programma di sviluppo delle attività che ne dimostri le ricadute di interesse pubblico sulla collettività.

[...]

### Art. 3.1.4. Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nella progettazione delle aree a parcheggio pubblico e privato dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel vigente Regolamento comunale del verde, **quelle del successivo art. 3.3.5 "Obblighi in materia di ricarica dei veicoli alimentati ad Energia Elettrica"**, oltre a quelle indicati ai commi seguenti.

Le aree di dimensioni inferiori a quelle prescritte, non costituendo standard, potranno non essere prese in carico dall'Amministrazione e restare in proprietà e gestione ai Soggetti Attuatori e loro aventi causa.

Nei parcheggi pubblici e in quelli privati, ai soli fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli privati e nelle autorimesse, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra e di quelli necessari per accedere all'automezzo, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3,00 x 10,00.  
Negli interventi sul patrimonio esistente possono essere ammesse dimensioni inferiori, fatta salva la dimostrazione della effettiva fruibilità del posto auto.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna oltre che delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati (salvo diversa prescrizione comunale), con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m. circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.
5. I parcheggi privati pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

6. Le autorimesse per parcheggi privati pertinenziali possono anche essere ricavati in un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 10 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli in misura analoga.

### **Art. 3.1.5. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3**

1. In tutti gli interventi edilizi NC, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli comportanti cambio d'uso, o ampliamento **di Su**, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue, che fa parte integrante del presente articolo. La dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel caso di interventi nei centri ed insediamenti storici CS, NS, TS, IS e su edifici ES posti in ambito AUC. Questi parcheggi dovranno essere realizzati in modo da prevenire incidenti sui minori (ad esempio sono da evitare percorsi pedonali posteriormente agli automezzi).
2. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi comportanti ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali con riferimento ad almeno tutte le nuove unità che si realizzano, salvo che le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti.
7. Nel caso di intervento comportante cambio d'uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 15/2013 e s.m.i., qualora per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente, l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso. L'area per i posti auto pertinenziali può essere reperita in un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce e alla quale dovrà essere asservita. L'asservimento viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali. Il suddetto vincolo dovrà essere riportato nel documento autorizzativo relativo all'intervento. Fanno eccezione gli interventi in Centro Storico, per i quali non è richiesta la dotazione di parcheggi privati pertinenziali.
8. Nel caso di intervento comportante cambio d'uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta, con esclusione del cambio d'uso verso gli usi a1, a2, a3.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

**Dotazioni parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi**

<p><b>usi a1, a2, a3</b></p> <p>2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione, fino al raggiungimento di un quantitativo minimo obbligatorio non inferiore 4 posti auto per le unità eccedenti i 160 mq.. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.</p> <p>Nel caso di interventi comportanti cambio d'uso in cui venga ripristinato un pre-esistente uso abitativo la dotazione minima è determinata in un posto-auto per unità immobiliare, a condizione che sia comunque rispettata la dotazione minima richiesta dalla L.122/89.</p> <p>La dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa si considera pertinenziale all'unità immobiliare. Ulteriori posti auto pertinenziali si intendono legati all'unità edilizia.</p> <p>In tutti gli interventi non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto, al di sotto dei limiti stabiliti dalle presenti norme.</p>		
<p><b>usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2</b></p> <p>1 p.a. ogni 35 mq. di Su</p>		
<p><b>usi b11.1, b11.2, b11.3:</b></p> <p>i valori minimi sono definiti come segue</p>		
Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI un posto auto ogni	NON ALIMENTARI un posto auto ogni
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV
<p>Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.</p> <p>Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.</p>		
<p><b>usi b12, b13, b15, b16</b></p> <p>1 p.a. ogni 50 mq. di Su. Nel caso delle Case di riposo (ricomprese nell'uso b15) la dotazione richiesta è ridotta al 50%.</p>		
<p><b>usi b14.1 e b14.2</b></p> <p>il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:</p> <p>1 posto auto ogni 15 mq. di Su;</p> <p>1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;</p> <p>1 p.a. ogni 100 mq. di SF</p>		

<b>usi c1, c3, c2, f2, f6</b>
1 posto auto ogni 80 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a., pari ad almeno il 30% della loro superficie con almeno un posto autocarro, dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di tali mezzi.
<b>uso c1</b> , limitatamente alle attività di collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio, di autotrasporto, di corriere, di magazzinaggio aziendale automatizzato.  1 posto auto ogni 200 mq di Su e comunque non meno di 1 mq. ogni 2 mq. di SF. Una parte dei p.a., pari ad almeno il 50% della loro superficie con un minimo di 200 mq. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
<b>usi e1, e2, d7</b>
1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su.
<b>uso e3</b>
numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
<b>usi b8, b9, c4, c5, c6, b10.3, b10.4, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d8, d9, d10, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10 e f11</b>
non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.

10. Nel territorio rurale adiacente agli ambiti consolidati AUC e agli insediamenti storici CS e IS, laddove sia dimostrata l'impossibilità di intervenire all'interno dell'ambito, è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla residenza (usi a1 e a2), ai pubblici esercizi (uso b2) e alle attività ricettive (usi e1 e e2), se realizzati in aree confinanti con quelle residenziali di cui sono pertinenza. Questi parcheggi dovranno essere di norma scoperti e alberati, nella misura di un albero ogni 3 posti auto, e dovranno avere pavimentazione permeabile (IP maggiore o uguale al 50%). Non è ammessa la realizzazione di costruzioni, ancorché temporanee, ma solo di pergolati di cui all'art. 5.3.8. I parcheggi potranno essere delimitati da siepi vive o da recinzioni ai sensi dell'art. 5.1.5 c. 3.
11. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 11/98 e s.m.i., è ammessa la monetizzazione sostitutiva dei parcheggi P3 nei medesimi casi e ambiti in cui è ammessa la monetizzazione dei P1 di cui al successivo articolo 3.1.8 comma 1.

[...]

#### **Art. 3.3.4. Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici**

##### **1 Requisiti tecnici cogenti degli edifici**

Il RUE assume integralmente i "requisiti minimi della prestazione energetica" definiti **nei PAES approvati dai Comuni facenti parte dell'Associazione (Bazzano Atto CC 21/2013; Castello di Serravalle Atto CC 18/2013; Crespellano Atto CC 29/2013; Monteveglio Atto CC 29/2013; Savigno Atto CC 18/2013; Monte S. Pietro Atto CC 24/2013; Zola Predosa Atto CC 14/2013).**

Sono comunque assunti e prevalenti i requisiti cogenti come definiti nell' "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" approvato con delibera **di** Giunta Regionale n. 967/2015 e dalla Del. **di** Giunta regionale 1275/2015 "Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici" **o, qualora più restrittivi, quelli definiti nei PAES sopra richiamati.**

##### **2 Produzione di Energia Elettrica da Fonti Rinnovabili (FER)**

- 2.a In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con Su>1.000mq., è fatto obbligo in sede progettuale di prevedere l'utilizzo

delle fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia elettrica dell'edificio, come previsto dalla D.G.R. E.R. n. 967/2015 e s.m.i..

In caso di soddisfacimento del requisito tramite l'utilizzo di impianti a pannelli fotovoltaici gli stessi devono essere in via prioritaria installati sui tetti, preferibilmente sulle falde orientate a Sud  $\pm 30^\circ$  ed inclinate tra i  $20^\circ$  e i  $40^\circ$  adeguandone l'inclinazione a quella della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sulle facciate degli edifici (purché integrati con la facciata stessa), sui terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici.

I pannelli fotovoltaici possono inoltre essere installati nell'ambito del lotto di pertinenza in unità immobiliari dotate di giardino, se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.

Per la verifica del requisito dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire idonea relazione, ai sensi della vigente normativa in materia (Requisito 6.6 dell'Allegato 3 all'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008), con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In seguito all'esecuzione dei lavori, per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia, dovrà essere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, rilasciata dalla ditta installatrice.

- 2.b Negli edifici esistenti, nel caso di installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica questi devono essere posti in opera attraverso integrazione con la struttura architettonica dell'edificio, prioritariamente mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, con pannelli aderenti ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, e con componenti che non modificano la sagoma degli edifici stessi e la cui superficie non sia superiore a quella del tetto, l'intervento non è soggetto al rilascio di alcun titolo abilitativo. Per gli interventi all'interno dei centri, dei nuclei e dei tessuti storici nonché degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale di cui all'art. 8.5 del PTCP e dell'Art. A-8 dell'allegato alla LR 20/2000 è necessaria la Comunicazione di inizio lavori – CIL, così come stabilito all'art. 7 comma 1 lettera m) della L.R. 15/2013.

I pannelli fotovoltaici possono inoltre essere installati nell'ambito del lotto di pertinenza in unità immobiliari dotate di giardino, se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o le aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.

- 2.c. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, di quelli di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o supporti appositamente predisposti, senza che l'intervento comporti incremento di Su o Sa.
- 2.d L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, secondo gli stessi criteri di integrazione, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo negli ambiti specializzati per attività produttive (art. 7 L.R. 15/2013).
- 2.e A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

3. Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria  
In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con  $Su > 1.000 \text{mq.}$ , e in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% di fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (come ad esempio pannelli solari termici). Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel Centro storico. Per la verifica del requisito si fa riferimento al livello di prestazione minima indicato nell'allegato

3, requisito 6.1.1 tab. B.1 e B.2 dell'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008. La dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione di tale predisposizione.

Negli edifici esistenti l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, da realizzarsi prioritariamente mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, con pannelli aderenti ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, e con componenti che non modificano la sagoma degli edifici stessi e la cui superficie non sia superiore a quella del tetto qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo. Per gli interventi all'interno dei centri, dei nuclei e dei tessuti storici nonché degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale di cui all'art. 8.5 del PTCP e dell'Art. A-8 dell'allegato alla LR 20/2000 è necessaria la Comunicazione di inizio lavori – CIL, così come stabilito all'art. 7 comma 1 lettera m) della L.R. 15/2013.

A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

#### 4. Cappotto Termico

Negli interventi di recupero di edifici esistenti per la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico trovano applicazione le misure di incentivazione previste all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013.

#### 5. Incentivi

Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti, qualora si preveda la realizzazione dell'impianto di cui al comma 1, soddisfacente un indice di produzione energetica superiore a quanto indicato, o si preveda l'installazione dell'impianto di cui al comma 2, è possibile ottenere una riduzione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in conformità a quanto indicato al comma 1 e nella Delibera Comunale di parametrizzazione degli Oneri Concessori alla quale si rimanda per le specifiche di calcolo degli sgravi.

### **Art. 3.3.5 - Obblighi in materia di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.**

- 1. In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione edilizia integrale di edifici con uso diverso da quello residenziale con Su > 500 mq. nonché di edifici residenziali con almeno 10 unità abitative devono essere rispettate le prescrizioni in materia di installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli di cui al comma 1-ter e seguenti dell'art. 4 del DPR 380/2001 e ss.mm.e ii.***

***Ogni spazio a parcheggio coperto o scoperto e ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno, dovranno essere dotati di idonea predisposizione atta a permettere l'installazione di idonea infrastrutture elettriche atte a consentire la connessione di almeno una vettura.***

***Per i fabbricati residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative tale possibilità va garantita per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.***

***Le disposizioni non si applicano agli immobili di proprietà delle Amministrazioni Pubbliche.***

[...]

### **Art. 3.7.1. Regolamentazione delle acque reflue**

- 1. Nel quadro delle disposizioni di cui all'art. 5.4 del PTCP (in recepimento del PTA regionale) e degli interventi previsti dal Piano d'Ambito, le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal regolamento del Servizio Idrico Integrato. È vietato scaricare acque reflue nei fossi stradali, **fatto salvo l'ottenimento di apposito nulla osta da parte dell'Ente gestore del recettore per le acque opportunamente trattate****

***ai sensi di Legge.***

2. La comunicazione relativa agli scarichi di acque domestiche recapitanti in pubblica fognatura va effettuata al Soggetto gestore ai sensi dell'art. 124 punto 4 del Dlgs n. 152/2006. L'allacciamento alla rete fognaria è realizzato dal Gestore, con oneri a carico dell'intestatario del contratto, previa richiesta di esecuzione di nuovo allacciamento. La dichiarazione relativa agli scarichi contiene l'impegno al rispetto delle norme dettate dal regolamento del Servizio di Fognatura e Depurazione dell'ATO competente, e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Segnalazione Certificata di inizio attività o Comunicazione di Inizio lavori.
3. Fatte salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal comune, oppure dalla Provincia se l'attività dell'impianto rientra tra quelle soggette ad AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) o ad AUA (Autorizzazione Unica Ambientale), ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 13 marzo 2013, n. 59, in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e ss.mm.ii. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie, ove ammesso, è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e ss.mm.ii.
4. Qualora intervengano significative modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e di RE se estesa all'intero edificio e in caso di adeguamento del sistema fognario, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n. 286.

In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 e ss.mm.ii., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

[...]

**Art. 4.1.13. RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere**

1. Si tratta di edifici di evidenza storica (il cui sedime è presente nelle cartografie catastali alla base delle indagini) che presentano parti strutturali crollate e parti strutturali ammalorate, ma ancora evidenti.
2. Il RUE individua e classifica i ruderi (RU) e per essi ammette interventi di ricostruzione volti a salvaguardare da ulteriori crolli parti di nuclei rurali e centri storici e sistemi insediativi storici, e finalizzati a contrastare la perdita identitaria e culturale come previsto dal PSC all'art. 2.36.
3. Negli ambiti CS, NS, IS il recupero dei beni storici allo stato di rudere è sempre ammesso in base ai criteri generali di tutela definiti dal PSC all'art. 6.6. Negli ambiti ES il recupero dei beni storici allo stato di rudere è limitato ai soli beni accessibili direttamente da viabilità carrabile e direttamente collegabile alle reti, situati in aree non soggette a tutele o vincoli che comportino inedificabilità.
4. Per effettuare il restauro dei beni storici allo stato di rudere, l'analisi storico-critica da effettuare a monte della presentazione del progetto dovrà dimostrare la consistenza e la tipologia originaria dell'edificio.

L'intervento di ricostruzione ammesso sarà comunque da effettuare nel limite del ripristino tipologico dell'edificio.

5. ***Nel caso il rudere si trovi in ambito insediabile (AUC, AR, AN, APC, APS, COL, URB) e l'analisi storico-critica dimostri che lo stesso è privo di qualsiasi interesse culturale o tipologico, anche in relazione ai beni presenti nell'ambito sottoposto a tutela, potrà essere ammessa la totale demolizione; la eventuale costruzione di nuovi edifici potrà avvenire secondo le linee guida emergenti dall'analisi dell'ambito storico-testimoniale, nel rispetto di indici e parametri propri dell'ambito insediabile di appartenenza.***

#### **Art. 4.1.14. Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS TS, IS, ed ES**

- 1 Le modalità di intervento negli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale di cui agli articoli precedenti (non soggetti a tutela da parte del PSC) e individuati nelle tavole del RUE, possono essere assoggettate a verifica attraverso analisi critica in sede di proposta di interventi diretto o di piani urbanistici attuativi.

La verifica deve essere effettuata attraverso analisi di carattere conoscitivo: ricerche storiche (bibliografiche, iconografiche, archivistiche); rilievi, indagini e approfondimenti progettuali (stato di conservazione, verifica delle condizioni di stabilità). Gli elaborati richiesti sono.

- rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, e elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, o, in alternativa, esauriente documentazione fotografica;
- documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento;
- perizia tecnica giurata relativa allo stato di conservazione dell'edificio. Tale perizia è necessaria solamente qualora si prevedano interventi di consolidamento su elementi strutturali dell'edificio o nel caso vengano previste locali demolizioni e ricostruzioni dello stesso, qualora possibile in relazione alla classificazione dell'edificio.

A seguito di tale verifica e previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in sede di rilascio del titolo abilitativo potranno essere definite le diverse opere ammissibili dalle rispettive categorie di intervento, in relazione allo stato di conservazione del fabbricato nonché ai documentati valori storico-testimoniali.

- 2 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia o a sue parti valgono le seguenti norme:
- 1.a gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - 1.b gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento

nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:

- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;

1.c gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto al punto precedente 1.b sull'intervento parziale; inoltre, l'intervento si deve riferire almeno all'intera porzione dell'unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.

1.d gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;

1.e gli interventi di nuova costruzione in generale non sono consentiti; sono fatti salvi gli interventi nei CS ed NS e TS previsti dall'art. A7 comma 4 della LR20/2000 attuabili attraverso il POC.

1.f gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme dei diversi sub-ambiti.

3. Gli interventi edilizi, salvo che per le categorie di intervento della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle parti incongrue individuate nella scheda di analisi critica, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE.
4. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle parti incongrue e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
5. Le parti incongrue non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il RUE, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente R.U.E.
6. Negli interventi abitativi di frazionamento, cambio d'uso e negli altri interventi di recupero che comportino variazione delle superfici e del numero di unità immobiliari, deve essere rispettato il valore minimo di 60 mq. di SU per ciascuna unità abitativa, fatti salvi interventi di adeguamento strutturale, funzionale o igienico-sanitario di alloggi preesistenti.
7. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali P3, per quanto non specificato in questo Capo 4.1 si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt 3.1.3 – 3.1.8 delle presenti norme.
8. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del R.U.E, come ricavato dagli elaborati di indagine e da idonea documentazione presentata all'atto di richiesta di intervento, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva all'adozione del presente RUE.
9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza,

concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

10. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del RUE., salvo che nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale AVN\_AP e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
    - salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
    - ordinato svolgimento della circolazione stradale.
    - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
  - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.
  - **realizzazione di interventi edilizi in ambiti insediabili che siano compatibili con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione dello spazio costruito circostante, da dimostrarsi per mezzo di apposita analisi storico-critica di cui al comma 1 del presente articolo estesa all'intero ambito sottoposto a tutela.**
11. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto o la sua estensione su parti non asfaltate.
12. Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati soggetti a restauro o risanamento conservativo si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo rilascio di nuovo atto amministrativo sulla base dell'intervento ammesso precedentemente.
13. Negli edifici soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione e ventilazione inferiori a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
  - altezza media non inferiore a m 2,40 in collina e 2,50 in pianura
  - altezza minima non inferiore a m 1,80
  - indice di illuminazione e ventilazione non inferiore a 1/16.
14. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
15. In caso di edifici di interesse storico-culturale e testimoniale di cui agli articoli precedenti (non soggetti a tutela da parte del PSC) interessati da previsioni di varianti o di nuovi tracciati viari (1° classe, strade statali e provinciali, 2° classe, strade comunali), qualora gli edifici stessi, all'atto dell'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura e del suo recepimento nel POC, ricadano all'interno della fascia di rispetto stradale, è ammesso l'intervento di RE con modifica del sedime per portare l'edificio in area esterna alla fascia stessa, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa

proprietà: l'intervento è soggetto all'inserimento nel POC.

[...]

#### **Art. 4.1.17. Criteri generali di intervento sugli edifici e sugli altri immobili tutelati**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1.
2. **Materiali ed elementi costruttivi**  
Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi co-struttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoisolante complessiva delle murature originali. Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile.
3. **Strutture portanti orizzontali**  
Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in categoria di tutela 1 e 2, di cui al precedente art. 4.1.6, e negli edifici IS e ES gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela 3 e negli edifici IS ed ES per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.
4. **Coperture**  
Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.  
E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela 3 con manti di coperture di diversa natura è ammessa il mantenimento di materiali diversi se preesistenti.  
Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.  
Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ....) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

#### 5. Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di scale esterne, ascensori e montacarichi – anche ai fini del superamento di barriere architettoniche - è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano scala o dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano scala o ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico. Sono compresi nel vano scala o ascensore anche i collegamenti orizzontali indispensabili per raggiungere l'ascensore dal possibile punto di connessione con l'edificio.

#### 6. Aperture

L'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre, dove ammissibile in base alle categorie di intervento), deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

#### 7. Aperture sul piano di falda

Negli edifici di categoria di tutela 1, 2 degli ambiti CS TS e NS e negli ES e IS **con categoria di tutela 1, 2 e 3** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

***Nei casi in cui sia ammessa la realizzazione di terrazzi in falda non deve essere in alcun modo alterata la sagoma volumetrica del fabbricato e dovrà conservarsi lo sporto di gronda nella sua attuale conformazione***

#### 8. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a calce tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura' nel caso di murature in laterizio, è ammessa solo laddove ne sia dimostrata la presenza originaria, nonché negli edifici in categoria di tutela 3 nel CS, NS e TS laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura, sulla base del parere della C.Q.A.P. Nel caso di paramento a "faccia a vista" in laterizio è ammessa la sagramatura, mentre nel caso di muratura

in conci di pietra da taglio è ammesso il paramento a vista con il ripristino delle stuccature con malte simili a quelle preesistenti.

Negli edifici in categoria di tutela 1, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura.

Per gli edifici in categoria di tutela 1 e 2 degli ambiti CS ed NS e TS e dei sub-ambiti IS e ES, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie – sentito il parere della C.Q.A.P. - potranno essere usate tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

In caso di interventi di qualificazione energetica degli edifici è ammessa la realizzazione rivestimenti esterni a "cappotto", ad esclusione degli edifici per i quali siano prescritti il Restauro Scientifico e/o Risanamento Conservativo. In tutti gli altri casi l'intervento non deve modificare i rapporti volumetrici delle facciate, con particolare riferimento ad eventuali decorazioni in rilievo, modanature, ecc., né nascondere eventuali decorazioni presenti.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovranno essere individuati all'interno di quelli indicati nella Tabella colori da predisporre da parte dell'Amministrazione Comunale; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo tratto di strada.

#### 9. Infissi esterni e vetrine

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale, o di materiali diversi aventi caratteristiche estetiche di pregio, previo parere della C.Q.A.P. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale.

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia originaria, nel caso di interventi che superano la manutenzione straordinaria, le tapparelle dovranno essere sostituite con infissi di tipo tradizionale.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato.

Sono ammissibili per gli infissi vetrati altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono, previo parere della C.Q.A.P.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei di pregio, nelle facciate secondarie.

#### 10. Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili,

androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido.

E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione:

- di asfalto diversa dal micro tappeto con finitura a pietrischetto di cava locale;
- di palladiana in marmo o porfido;
- di marmo lucidato, di ceramica, di gres;
- di prefabbricati autobloccanti.

I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

#### 11. Spazi scoperti e aree a verde

Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto dei Regolamenti Comunali del Verde.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato, oltre a quanto previsto agli artt. 4.1.7 e 4.1.12, può essere ammessa, su parere favorevole della C.Q.A.P., la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché:

- non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato,
- non turbino l'ordine dei prospetti interni.

Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

#### 12. Elementi decorativi

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

#### 13. Insegne, targhe e apparecchi luminosi

Le insegne di esercizio potranno essere collocate preferibilmente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In alternativa, possono essere collocate a fianco della vetrina. In quest'ultimo caso sono ammesse insegne illuminate ma non luminose.

Non sono di norma ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatta eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme. Si rimanda inoltre ai corrispondenti articoli 5.3.4 e 5.3.5.

L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

#### 14. Aree di pertinenza

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaatura o l'acciottolato). Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti – secondo quanto ammesso all'art. 4.6.9. comma 7 - in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato, al quale si devono armonizzare.

#### 15. Fabbricati accessori

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, D e interventi comportanti demolizione e ricostruzione o ampliamento nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

#### 16. Manufatti tecnologici

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Le antenne TV dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

#### 17. Recinzioni

Nel territorio rurale attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da rete metallica, priva di cordolo di base e non ombreggiante, alta al massimo m. 1,50. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con rete metallica. Non sono ammesse recinzioni che modifichino l'assetto spaziale delle corti storiche.

Nell'ambito urbano, qualsiasi progetto di modifica e/o realizzazione di una recinzione attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale deve essere sottoposto al parere della Commissione per la Qualità.

#### 18. Elementi architettonici isolati

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

#### 19. Oratori privati

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso (ad esempio luoghi di studio o di soggiorno), purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto di dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

## 20 Uso degli spazi pubblici nei centri storici

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali, sulla base del giudizio della C.Q.A.P.

[...]

### **Art. 4.2.3. Interventi ammessi negli ambiti AUC**

#### 1. Interventi ammessi in generale.

Negli ambiti AUC, fatte salve le prescrizioni di cui ai commi successivi del presente articolo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC

In tutti gli interventi di nuova costruzione, o comportanti ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere superiore al 65% della Su; per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. La superficie accessoria Sa eccedente il limite del 65% della Su concorre con la Su alla determinazione della capacità edificatoria assegnata dall'indice; in caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla Su realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque pari al massimo alla Su + Sa definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata.

Sono ammessi inoltre interventi comportanti il cambio d'uso ai sensi dell'art.28 della L.R. 15/2013 limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

In tutti gli interventi che comportino l'aumento della Superficie Utile, la percentuale di Sa deve essere adeguata almeno al valore minimo richiesto per la/e unità immobiliare/i sulla/e quale/i si effettua l'intervento.

***In tutti gli interventi le dotazione minime di Sa, qualora presenti, non possono essere ridotte né possono essere trasformate in Su le Sa pertinenziali di unità immobiliari che non raggiungano le dotazioni minime.***

***In tutti gli ambiti AUC è inoltre consentito realizzare Sa fino a raggiungere la quota del 65% della Su (comprensiva della Sa esistente).***

***La verifica della dotazione di Sa esistente dovrà essere effettuata con riferimento all'intero fabbricato.***

Gli interventi RC e RE su edifici che siano stati oggetti di rilascio del Permesso di costruire per interventi NC, o comportanti demolizione con ricostruzione o ampliamento dopo l'approvazione del RUE, sono ammessi solo nel rispetto degli indici del sub-ambito di appartenenza.

#### 2. Lotto minimo per interventi di NC: SF = 500 mq. per le funzioni principali; per funzioni accessorie all'uso principale: SF = 200 mq. con Sa = $U_f \times SF$ , con vincolo di pertinenzialità rispetto all'uso principale.

#### 3. Livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC:

In tutti gli interventi di NC e RE comportante demolizione e ricostruzione, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità:

- a) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, devono essere rispettate le disposizioni della

DGR 967/2015 "Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.)" **oppure, qualora migliorativi, i requisiti prestazionali fissati dai PAES approvati dai Comuni dell'Area Bazzanese di cui all'art. 3.3.4 comma 1;**

- b) accessibilità alle parti comuni e visitabilità a tutte le unità immobiliari;
- c) In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un sufficiente grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista

Per gli interventi di RE relativa all'intero edificio e negli interventi costituenti ampliamento di fabbricati esistenti esistenti, fatto salvo quanto prescritto in generale dalle vigenti normative, sono ammesse deroghe al rispetto dei livelli di cui ai precedenti punti a), b) e c) in caso di dimostrata impossibilità tecnica.

Rispetto alle potenzialità edificatorie definite dai comma successivi, diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) sono assegnati per il raggiungimento di livelli prestazionali migliorativi rispetto ai minimi previsti dalle presenti Norme o dalla disciplina sovraordinata vigente elencata dall' Atto di Coordinamento della Regione Emilia Romagna DGR N° 994/2014 e s.m.i., in relazione a:

- d) Recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. Livello migliorativo: predisposizione di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici per usi compatibili quali ad esempio annaffiatura delle aree verdi, lavaggio delle aree pavimentate, lavaggio auto, alimentazione delle cassette di scarico wc ecc.;
- e) Prestazioni energetiche. Livello migliorativo: assicurare una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazioni da fonti energetiche rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 all'Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR 967/2015;
- f) Superamento barriere architettoniche. Livello migliorativo: accessibilità verticale con installazione di ascensore o piattaforma elevatrice anche in edifici con non più tre piani fuori terra;
- g) Superamento barriere architettoniche. Livello migliorativo: accessibilità al 10% delle unità immobiliari e a tutti gli spazi dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata;
- h) Superamento barriere architettoniche, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Livello migliorativo: adattabilità in tutti gli ambiti di collegamento comuni al fabbricato;
- i) Parcheggi pertinenziali per disabili. Livello migliorativo: 1 ogni 25 alloggi e comunque almeno 1 per ogni edificio con più alloggi – il posto auto per disabili deve essere di proprietà e uso condominiale;
- j) Riduzione del consumo di acqua potabile. Livello migliorativo: riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili quali ad esempio isolanti termici per le condutture degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, dispositivi per ridurre i tempi di erogazione di acqua calda ai singoli elementi erogatori ecc. Il Consumo medio convenzionalmente previsto è 250 l/giorno/abitante per la funzione abitativa. Per le altre funzioni si può fare riferimento ai consumi medi stimati in fase di progetto.
- k) Risparmio Energetico. Livello migliorativo: Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da Fonti Energetiche Rinnovabili tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti.
- l) Superficie Permeabile. Livello migliorativo: assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria;
- m) Dotazione posti auto. Livello migliorativo: dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio

rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle presenti Norme;

- n) Dotazione di spazi: Livello migliorativo: dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio;
- o) Ventilazione interna e ventilazione naturale estiva. Livello migliorativo: raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente utilizzando la ventilazione naturale, ad esempio con ventilazione incrociata dell'unità immobiliare e captazione dell'ariagìa raffrescata, captazione dell'aria delle facciate esposte alle brezze estive prevalenti, predisposizione di sistemi di camini o aperture tra solai funzionali all'uscita di aria calda dall'alto o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei ecc;
- p) **Prestazioni di sicurezza. Livello migliorativo: Raggiungimento del requisito di sicurezza sismica dell'edificio previsto per le zone ad alta sismicità (zone 1 e 2);**

In tutti gli interventi di RE e NC, anche comportanti demolizione e ricostruzione o ampliamento, fatto salvo l'obbligo dei livelli di qualità da a) a c), nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla Su interessata dall'intervento, è ammesso un incremento della Su assegnata, comprensivo dell'eventuale bonus volumetrico previsto al comma 3 dell'art. 5 dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 967/2015, nella misura del:

- 10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei livelli prestazionali migliorativi di cui alle lettere da d) ad o) che precedono
- 20% della Su al conseguimento di almeno 6 dei livelli prestazionali migliorativi di cui alle lettere da d) ad o) che precedono.

4. Negli interventi ERS: obbligo di accessibilità nel 15% degli alloggi ERS (25% negli alloggi pubblici ERP)
5. Nelle nuove realizzazioni di edifici con destinazioni non residenziali (attività ricettive, commerciali, luoghi di lavoro): obbligo accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.
6. In tutti gli ambiti AUC dei centri principali e intermedi e negli ambiti AUC dei centri minori della fascia di pianura il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su **con funzione residenziale** ammessa divisa per 60 (numero max alloggi = Su/60), con arrotondamento all'unità inferiore.

In tutti gli ambiti AUC dei centri minori della fascia collinare e montana il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su **con funzione residenziale** ammessa divisa per 75 (numero max alloggi = Su/75) , con arrotondamento all'unità inferiore.

Sono fatte salve ulteriori limitazioni previste dalle specifiche disposizioni normative relative ai singoli sub-ambiti o definite in sede di IUC.

La dimensione della Su di un alloggio non può essere inferiore 35 mq in caso di NC e intervento comportante demolizione e ricostruzione, mentre in caso di altri interventi di recupero può essere concessa una deroga motivata, in relazione all'impossibilità tecnica legata alla tipologia e alle caratteristiche dell'edificio, fino ad un valore minimo della Su di 28 mq, per non più di 2 alloggi.

In tutti gli interventi in cui è ammessa la realizzazione di  $(Su + Sa)$  di progetto =  $(Su + Sa)$  esistenti, Su e Sa sia esistenti sia di progetto sono calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010), con il vincolo di conservazione delle eventuali Sa interrato e seminterrate, fatti salvi gli eventuali adeguamenti ai minimi normativi di altezza interna.

## 7 Ambiti AUC.1

*Interventi:* MO, MS, RE

$(Su + Sa)$  esistente =  $(Su + Sa)$  di progetto, con le prescrizioni per la Sa di cui al comma 1 del presente articolo.

Nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione del RUE ( $U_{fe} < 0,40$  mq./mq.) sono ammessi gli interventi di NC con  $U_f = 0,40$  mq/mq.

Sulla base delle prescrizioni del PSC (art. 6.13 c. 5), attraverso il POC è possibile programmare interventi comportanti demolizione e ricostruzione con  $S_u = S_{ue} + 20\%$  estesi a sub-comparti; le condizioni per l'incremento della  $S_u$ , i relativi criteri e modalità di intervento e l'individuazione dei sub-comparti sono definiti dal POC, in base al quale l'intervento è soggetto a Intervento Unitario Convenzionato e concorre alle dotazioni territoriali, anche attraverso il contributo di sostenibilità, nella misura fissata dal POC stesso. Non è ammesso il cumulo con gli incrementi di cui ai punti precedenti.

#### 8. Ambiti AUC.2

*Interventi:* MO, MS, RE

$(S_u + S_a)$  esistente =  $(S_u + S_a)$  di progetto, con le prescrizioni per la  $S_a$  di cui al comma 1 del presente articolo.

Nei casi di interventi comportanti demolizione e ricostruzione è prescritta la conservazione del sedime.

Per gli edifici classificati dal PSC e dal RUE di valore storico-architettonico o testimoniale è prescritto il mantenimento del volume preesistente.

*Prescrizioni specifiche:* Comune di Savigno, Capoluogo. Nel sub-ambito classificato AUC.2\*, delimitato da via Tenente Pierantoni e dal fronte posteriore della cortina edilizia di via della Libertà, si confermano i parametri definiti in sede della Variante di Anticipazione adottata con Del. C.C. n. 62 del 12/11/2012: "Il sub ambito comprende parti del territorio contigue all'edificato di valore storico, parzialmente edificate, nelle quali il PRG persegue l'obiettivo di mantenimento dell'attuale assetto insediativo.

Interventi ammessi: intervento diretto di MO, MS, RE con  $U_f = U_{fe}$ ; è ammesso inoltre l'intervento comportante ampliamento di edifici esistenti con un incremento una tantum della  $S_u$  esistente per il raggiungimento di superiori livelli di qualificazione energetica, statica e funzionale; in particolare: +10% della  $S_u$  esistente per il conseguimento della classe energetica B; + 15% per il conseguimento della classe energetica A;

+ 20% per il conseguimento della classe A+."

#### 9. Ambiti AUC.3

*Interventi:* MO, MS, RE, NC

$U_f = 0,50$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore in caso di interventi di DR

#### 10. Ambiti AUC.4

*Interventi:* MO, MS, RE

$(S_u + S_a)$  esistente =  $(S_u + S_a)$  di progetto, con le prescrizioni per la  $S_a$  di cui al comma 1 del presente articolo.

Nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione del RUE ( $U_{fe} < 0,40$  mq./mq.) sono ammessi gli interventi di NC con  $U_f = 0,40$  mq/mq.

Sulla base delle prescrizioni del PSC attraverso il POC è possibile programmare interventi comportanti l'ampliamento di edifici esistenti con  $(S_u + S_a) = (S_u + S_a)$  esistente + 20% estesi a sub-comparti; le condizioni per l'incremento della  $(S_u + S_a)$ , i relativi criteri e modalità di intervento e l'individuazione dei sub-comparti sono definiti dal POC, in base al quale l'intervento è soggetto a Intervento Unitario Convenzionato e concorre alle dotazioni territoriali, anche attraverso il contributo di sostenibilità, nella misura fissata dal POC stesso.

L'intervento unitario convenzionato con incremento della  $(S_u + S_a)$  è ammesso per interventi che in ogni caso conseguano il secondo livello di qualità come definito al comma 3 del presente articolo.

#### 11. Ambiti AUC.5

*Interventi:* MO, MS, NC, RE

AUC.5A:  $U_f = 0,34$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

AUC.5B:  $U_f = 0,30$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

AUC.5C:  $U_f = 0,26$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

## 12. Ambiti AUC.6

Qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori obbligazioni / prestazioni nascenti dagli obblighi di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RE, interventi comportanti la demolizione e ricostruzione o il cambiod'uso con  $S_u = S_u$  esistente.

Per intervento edilizio diretto non sono ammessi incrementi di  $S_u$ , salvo quelli di cui al comma 3 per il conseguimento di livelli di qualificazione superiori ai minimi obbligatori definiti dal RUE.

Incrementi di  $S_a$  sono ammessi solo fino al conseguimento del livello massimo di  $S_a$  prescritto dalle presenti norme (65% di  $S_u$ ).

Qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori obbligazioni / prestazioni nascenti dagli obblighi di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici  $U_f$  di cui agli ambiti AUC.7 A-B-C, in relazione alla gerarchia dei rispettivi centri. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, il POC ha il compito di definire la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni.

### *Prescrizioni specifiche*

Ambito Il Portone (Comune di Monte San Pietro, ex Bi03 del previgente PRG): ad incremento delle superfici realizzate nell'intervento originario, è ammessa la realizzazione di una  $S_a$  aggiuntiva pari al massimo a 40 mq per alloggio, vincolata alla realizzazione di portici e coperture terrazzi a tipologia seriale. In nessun caso è ammessa la trasformazione di tale superficie in  $S_u$ . È inoltre ammessa la copertura di terrazzi, in coerenza con precedenti rilasci di titoli edilizi, a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi alle tipologie, ai materiali e ai colori del complesso edilizio originario.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo, registrato e trascritto, in merito al vincolo a destinazione accessoria di tale superficie.

## 13. Ambiti AUC.7

*Interventi:* MO, MS, NC RE

AUC.7A:  $U_f = 0,26$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

AUC.7B:  $U_f = 0,23$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

AUC.7C:  $U_f = 0,20$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

## 14. Ambiti AUC.8

*Interventi:* MO, MS, NC, RE

AUC.8A:  $U_f = 0,20$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

AUC.8B:  $U_f = 0,18$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

AUC.8C:  $U_f = 0,16$  mq/mq oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore

## 15. Ambiti AUC.r

*Interventi:* MO, MS, NC, RE

L'attuazione degli interventi è soggetta a preventivo inserimento nel POC, con applicazione dei criteri perequativi e del contributo di sostenibilità.

L'indice perequativo massimo assegnabile dal POC è  $U_t = 0,20$  mq./mq. per gli ambiti AUC.r che fanno parte dei centri intermedi e  $U_t = 0,15$  mq./mq. per gli ambiti AUC.r che fanno parte dei centri minori.

Il POC può operare trasferimenti di diritti edificatori al fine della acquisizione di aree per usi pubblici, trasferimenti di diritti edificatori in altri sub-ambiti, apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di servizi e infrastrutture.

I diritti edificatori assegnati dal RUE e dal POC in base alle prescrizioni del presente articolo rientrano nel dimensionamento dell'offerta abitativa del PSC.

16. In tutti gli ambiti AUC è ammessa per tutti gli interventi edilizi la possibilità di realizzare, anche in eccedenza rispetto agli indici di sub-ambito:

una somma di (SU + Sa) di progetto uguale alla somma (SU + Sa) esistenti (vedi anche il comma 6 del presente articolo)

e / o

un Volume totale (Vt) fuori terra di progetto uguale a quello esistente.

17. La cartografia del RUE riporta gli "Ambiti urbani entro i quali si prevedono azioni di qualificazione delle funzioni urbane centrali", definiti dal PSC.

Si tratta di parti dei tessuti consolidati esterni ai centri storici che nella strategia del PSC possono svolgere ruoli significativi attraverso Interventi puntuali di ri-disegno e rafforzamento e qualificazione dei luoghi delle centralità urbane. A tal fine il POC può approvare progetti di riqualificazione, con particolare attenzione agli spazi pubblici.

La disciplina ordinaria del RUE è quella dei sub-ambiti AUC di appartenenza, mentre in caso di accordo tra i soggetti interessati possono essere approvati Interventi Unitari Convenzionati finalizzati a coordinare gli interventi urbanistico-edilizi.

[...]

#### **Art. 4.2.4. Interventi Unitari Convenzionati – IUC**

1. Il RUE individua, all'interno dei diversi sub-ambiti del territorio urbanizzato e degli ambiti del territorio rurale, interventi per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito cui segue la stipula di una convenzione con il Comune, il cui schema di massima (da adeguare alle caratteristiche specifiche dell'IUC) è allegato alle presenti Norme.
2. La convenzione dovrà contenere:
  - l'indicazione della Su massima realizzabile;
  - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni corrispondenti al contributo di sostenibilità richieste, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC;
  - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente;
  - la quantità di superficie permeabile minima richiesta
  - la disciplina dell'eventuale attuazione per sub-ambiti funzionali.
3. Negli interventi unitari convenzionati si applicano le prescrizioni per il raggiungimento dei livelli minimi di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3, mentre non si applicano gli incentivi per la qualificazione previsti allo stesso articolo, fatti salvi i casi in cui sia espressamente previsto.
4. In tutti gli Interventi Unitari Convenzionati è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, attraverso il POC.
5. In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS non comportanti l'aumento di carico urbanistico di cui all'art. 30 comma 1 della L.R. 15/2013.
6. Gli Interventi Unitari Convenzionati, il cui contenuto è coerente con la disciplina di PSC dei rispettivi ambiti in cui si trovano, sono così individuati:

#### **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI BAZZANO**

**IUC BZ1 – Via Castelfranco**

---

Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili;

Su max = 820 mq.

NP max = 3 piani fuori terra

Tipologia: da mono a quadrifamiliare

Prescrizioni specifiche:

Contributo di sostenibilità: realizzazione opere di sistemazione idraulica a beneficio, oltre che del comparto edificabile, anche dei comparti limitrofi già edificati.

**IUC BZ2 – PEEP via Resistenza**

---

**L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC**

Usi ammessi: residenza ed usi urbani compatibili;

Su max = Sue; Il POC potrà attribuire diritti edificatori aggiuntivi fino ad un massimo del 10%;

NP max = 3 piani fuori terra

Tipologia: in linea

Prescrizioni specifiche: recupero con spazi interni di aggregazione

Contributo di sostenibilità: Cessione di aree e realizzazione di verde pubblico attrezzato in fregio al parco esistente.

**IUC BZ3 - Piano di Recupero ex Ospedale**

---

**L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC**

*Prescrizioni specifiche:* In applicazione dell'Accordo sottoscritto nel 2007, confermato dal nuovo accordo sottoscritto, il POC può assegnare alla proprietà originaria 701 mq di diritti edificatori residenziali connessi al Piano di recupero e non attuati, da trasferire in aree urbanisticamente idonee tra quelle previste dal PSC nei centri lungo la Bazzanese.

**IUC BZ4 – via Matteotti – via De Maria**

---

Al sub-ambito perimetrato come IUC BZ4 dell'ambito AUC.5A il RUE assegna una capacità edificatoria corrispondente a quella prevista dal PRG previgente, con impegno da parte della proprietà alla cessione di un'area per parcheggio pubblico lungo via De Maria e di un'area per accesso all'ambito COL-C.c destinato a parco pubblico,. La capacità edificatoria assegnata, pari a 350 mq. di Su, così come gli impegni da assumere nella convenzione, sono quelli definiti dall'accordo art. 18 L.R. 20/2000 già sottoscritto, e si trasferiscono anche ad eventuali nuovi proprietari, in quanto i diritti e gli obblighi sono connessi all'area in oggetto.

**IUC BZ5 – Via della Gabella**

---

Al sub-ambito perimetrato come IUC BZ5 dell'Ambito AUC.5A il RUE assegna una capacità edificatoria corrispondente a quella risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria specifica dell'Ambito ( $U_f=0,34$ ) maggiorato di mq. 60,00 in applicazione dell'accordo sottoscritto in data 6/6/2006 fra il Comune di Bazzano e le Sigg.re Lodi Ida e Lodi Maria. La capacità edificatoria suppletiva di cui sopra è legata alla localizzazione fondiaria indicata e non potrà essere trasferita in altra sede.

**IUC BZ6 – Via Provinciale Est**

---

***Al sub-ambito perimetrato come IUC BZ6 dell'Ambito AUC.2 il RUE assegna la possibilità di realizzare, superfici accessorie aggiuntive rispetto alle superfici (utili o accessorie) esistenti in***

**quantità pari alle stesse.**

**Contributo di sostenibilità:** da definire in sede di convenzione secondo i principi stabiliti dagli artt. 4.7 e ss. del PSC, con riferimento alle destinazioni attuali ed a quelle previste dall'intervento.

#### **IUC BZ7 – Case Capitania**

---

**Al sub-ambito perimetrato come IUC BZ7 il RUE assegna la possibilità di recuperare gli immobili in esso ricompresi, con le modalità di seguito indicate:**

- **(Su + Sa) esistente = (Su + Sa) di progetto, con la prescrizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari ad uso residenziale sia di almeno 75 mq. e il rispetto delle dotazioni minime di superfici accessorie di cui al comma 1 dell'art. 4.2.3;**
- **Numero massimo alloggi = 13**
- **H max. edifici = esistente**

**Contributo di sostenibilità:** da definire in sede di convenzione secondo i principi stabiliti dagli artt. 4.7 e ss. del PSC, con riferimento alle destinazioni attuali ed a quelle previste dall'intervento.”

### **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI CASTELLO DI SERRAVALLE**

#### **IUC CS1 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 500 mq

*Prescrizioni specifiche:* La progettazione deve concentrare l'edificabilità nella porzione posta a sud. La parte a nord dovrà essere attrezzata a Verde pubblico in connessione con il vicino centro sportivo

*Contributo di sostenibilità:* cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area attrezzata a Verde pubblico

#### **IUC CS2 - Mercatello**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 310 mq

*NP max* = 2 piani fuori terra

*Tipologia:* uni-bifamiliare

*Note:* Lotto già facente parte di Piano attuativo le cui opere di urbanizzazione sono state completate e acquisite od in corso di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **IUC CS3 - Tiola**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 420 mq

*NP max* = 2 piani fuori terra

*Prescrizioni specifiche:* Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di spazi di uso pubblico (centro civico) per complessivi mq. 70.

*Contributo di sostenibilità:* realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale degli spazi ad uso centro civico.

#### **IUC CS4 - Tiola**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 285 mq

*NP max* = 2 piani fuori terra

*Tipologia:* uni-bifamiliare

*Note:* Lotto già facente parte di Piano attuativo le cui opere di urbanizzazione sono state completate e acquisite od in corso di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI CREPELLANO**

### **IUC CR1 - Calcara**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 960,00 mq. - RC= 0,40 - SP = 40%

*NP max* = 2 piani fuori terra (AF 9 MT)

*Tipologia:* bi-familiare e quadri-familiare

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento prevede la realizzazione di 1 lotto con possibilità di intervento in n. 3 stralci funzionali, tramite intervento edilizio diretto per una superficie utile complessiva pari a mq. 960, costituiti dai 617,00 mq. di SU, oltre a mq. 343,00 trasferiti quale residuo di potenzialità edificatoria dall'adiacente particella 142 del foglio 5.

*Contributo di sostenibilità:* realizzazione e cessione gratuita al Comune dell'area destinata a parcheggi pubblici collegata (primo stralcio). Realizzazione e sistemazione del marciapiede su Via Mazzini dall'intersezione con Via Larga sino all'intervento in oggetto, compresa la cessione e sistemazione dell'area con sovrastante fontana pubblica (secondo stralcio)

*Note:* come da convenzione urbanistica

### **IUC CR2 - Calcara**

---

#### **L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili;

*Uf max* = 0,26 mq/mq.; la Su è comprensiva di quella esistente.

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento si attua previo inserimento nel POC

*Contributo di sostenibilità:* Da definire all'atto dell'inserimento in POC secondo i parametri definiti dal PSC

### **IUC CR3 - Pragatto**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = mq. 960;

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento si attua per intervento diretto

*Contributo di sostenibilità:* Realizzazione e cessione della strada di accesso per gli edifici esistenti e comunque come meglio definito nell'Accordo sottoscritto con l'Amministrazione comunale.

### **IUC CR4 - Piazza Pisacane - Via Sartini / Capoluogo - Centro Storico**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = realizzazione di un volume pari a mc. 3.683,58 dato dall'ampliamento del 20% del volume esistente, secondo le premialità previste dall'art. 7 ter della L.R. n. 20/2000. Superficie come da progetto approvato avente i contenuti planivolumetrici, tipologici e formali dell'art. 9 comma 2 della L.R. n.

31/2002 e dell'art. 13 comma 2 della L.R. n.15/2013

*NP max* = esistente

*Tipologia*: edificio pluri-familiare residenziale e negozi

*Prescrizioni specifiche*: Monetizzazione del parcheggio pubblico. Le autorimesse pertinenziali saranno ricavate nell'edificio Foglio 35 mappali 159 - 839 parte.

*Contributo di sostenibilità*: Pavimentazione e completamento del progetto comunale di Piazza Pisacane e sistemazione del marciapiede su Via Sartini

*Note*: come da convenzione urbanistica.

#### **IUC CR5 - Via Giuseppe Verdi - Capoluogo**

---

*Usi ammessi e Su max*: usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC 4 per quanto non diversamente indicato nella presente scheda

*Tipologia* = edificio mono-bifamiliare

*Prescrizioni specifiche e Contributo di sostenibilità*: Monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e contributo di sostenibilità secondo i parametri definiti dal PSC e comunque per quanto necessario alla sistemazione delle urbanizzazioni di via Verdi.

#### **IUC CR6 – Via IV Novembre – Crespellano**

---

Al sub-ambito perimetrato come IUC CR6 dell'Ambito AUC.5A il RUE assegna una capacità edificatoria corrispondente a quella risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria specifica dell'Ambito ( $U_f=0,34$ ) maggiorato di mq. 100,00 in applicazione della convenzione sottoscritta con la società Mimosa s.r.l. in data 22 Luglio 2015 Rep.n. 50483/12047 Atto Dr. Francesco Natali.

### **COMUNE DI MONTE SAN PIETRO**

#### **IUC MP1 - San Martino Centro A**

---

*Obiettivi e previsioni*: Il presente sub-ambito, articolato in due distinte aree urbane territoriali, conferma la decisione assunta con la Variante 2012, che ha previsto la delocalizzazione di un'area con destinazione residenziale a bassa densità edilizia, prima contigua alla zona produttiva della NIFO Srl, in posizione più adeguata e organica con il tessuto abitativo esistente del centro abitato di San Martino; contestualmente si prevede un modesto ampliamento dell'ambito produttivo APC.c, anche funzionale all'allestimento museale della già esistente "collezione Nigelli di moto d'epoca" In ragione e in coerenza con i criteri perequativi di PSC si prevede inoltre l'acquisizione di un area per dotazioni territoriali, nonché la realizzazione di marciapiedi lungo la Via San Martino.

*Su max* = 686 mq.

*Numero max alloggi* = 7

*H max* = m . 7,00

*Prescrizioni specifiche*: In fase preliminare il soggetto attuatore è tenuto:

- Alla cessione al Comune dell'area di cui a contratto di comodato del 30.03.2012, Rep. 4036, fra Comune e NIFO Srl (ambiti COL-L.b ed ECO-L parte), in parziale permuta con la Particella 234 del Foglio 2, ora di proprietà comunale e necessaria alla ditta NIFO Srl al fine di poter accedere **all'ambito individuato quale ECO-L sul quale potranno essere realizzati parcheggi in conformità alle disposizioni del precedente art. 3.2.1, c. 6**; contestuale perfezionamento della servitù di pubblica fognatura già esistente sulle Particelle 1, 2, 4 e 130 del Foglio 5.
- **Alla realizzazione di una fascia di verde compatto sul confine sud dell'ambito ECO-L a protezione e mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla presenza dell'insediamento produttivo NIFO Srl sulla contigua area COL-L.b destinata all'insediamento di una scuola**

**dell'infanzia;**

- Alla presentazione del progetto unitario dell'intervento all'interno del perimetro del sub-comparto abitativo posto a sud-est della Via San Martino nel rispetto dei parametri sopra indicati e delle seguenti prescrizioni:
  1. dotazione di parcheggi pubblici: almeno 1 per alloggio;
  2. dotazione minima di parcheggi pertinenziali: almeno 1 posto auto esterno più un'autorimessa per alloggio;
  3. classe energetica dei nuovi edifici: non inferiore alla classe A;
  4. dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.
- Alla presentazione del progetto esecutivo relativo ai due tratti di marciapiede in adiacenza della Via San Martino, Foglio 2 Particella 187, nonché Foglio 3 al margine delle Particelle 134, 142, 339 e 41.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda, come da ambito AUC.7c per il sub-comparto prevalentemente residenziale e come da ambito APC.c per l'area produttiva NIFO Srl, per la quale la Su massima complessiva è pari a 5.926 mq.

La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto a:

- Realizzazione degli interventi edificatori nell'ambito APC.c secondo modi e tempi definiti dai titoli edilizi, il cui rilascio non è subordinato alla stipula della convenzione di sub-ambito limitatamente agli ultimi 400 mq di Su ammessi dall'indice edificatorio, essendo questi ultimi collegati alla realizzazione dell'area museale. In ogni caso gli ampliamenti dell'insediamento produttivo dovranno presentare una qualità architettonica coerente con il contesto urbano e ambientale circostante.
- Realizzare i due tratti di marciapiede come da progetto esecutivo sopra descritto quale condizione per l'inizio dei lavori nel sub-ambito abitativo.
- Realizzazione degli interventi edificatori nel sub-ambito abitativo secondo modi e tempi definiti dai titoli edilizi.

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto al collaudo delle opere relative ai marciapiede, secondo i termini e le modalità che saranno definite nella convenzione, sottoscritta per il perfezionamento del permesso di costruire convenzionato.

Il progetto relativo al trasferimento della scuola dell'infanzia nell'area individuata "COL.L-b" dovrà essere accompagnato da una Valutazione previsionale del Clima Acustico, redatta da tecnico iscritto nell'elenco dei soggetti abilitati allo svolgimento dell'attività di Tecnico competente in Acustica Ambientale, ai sensi dell'art. 2, commi 6 e 7 della Legge n. 447/95, sulla base di quanto riportato all'art. 10 della Legge Reg.le 9/05/2001 n. 15 ed ai capi II e III della Del. di Giunta Reg.le n. 673/2004. Nell'ambito di essa dovranno essere eseguite da parte di un Tecnico competente in acustica ambientale apposite rilevazioni fonometriche con analisi in frequenza, ai sensi della Legge 26/10/1995 n. 447, tese a verificare il rispetto dei valori limite in coerenza con le stime previsionali prodotte. La documentazione di clima acustico, redatta ai sensi della D.G.R. 673/04, dovrà contenere i livelli sonori (post operam) al confine dello stabilimento NIFO, rilevati in corrispondenza dell'area su cui sorgerà l'edificio scolastico, cioè della linea ideale di collegamento fra la fonte e tale bersaglio.

Tali livelli dovranno tener conto delle caratteristiche di emissione delle sorgenti sonore (presenza di componenti impulsive, tonali e tonali in bassa frequenza) e consentire altresì di valutare il rispetto dei

valori limite differenziali.

Le rilevazioni dovranno essere eseguite nel pieno rispetto di quanto previsto dal D.M. 16/03/1998, tenendo conto delle indicazioni sopra riportate. Dovrà inoltre essere eseguito il monitoraggio del rumore derivante dall'infrastruttura stradale.

Per la pianificazione dell'assetto planivolumetrico dell'area, si renderanno necessarie più misurazioni in più punti d'indagine e a più altezze, come previsto dalla Delibera Regionale 673/04 all'art.8 punto c (le valutazioni e le stime dei livelli sonori assoluti devono tener conto dell'altezza dal suolo degli ambienti abitativi). Per fornire delle previsioni del clima acustico più attendibili e restituire i livelli di rumore attesi in corrispondenza di bersagli acustici posti su più piani, potrebbe essere utile l'impiego di software previsionali in grado di simulare i fenomeni legati alla propagazione del rumore, in supporto ai principali algoritmi di calcolo relativi alla varie tipologie di sorgenti sonore.

In caso di accertato superamento dei limiti di zona, ovvero del limite per l'applicabilità del criterio differenziale, dovrà essere approntata un'apposita opera per la mitigazione dell'impatto acustico.

L'intervento è inoltre subordinato all'esito positivo degli approfondimenti relativi all'impatto derivante dalle emissioni in atmosfera della vicina attività produttiva (NIFO Srl), approfondimenti che dovranno essere effettuati contestualmente alla predisposizione del progetto per la realizzazione dell'edificio scolastico.

### **IUC MP2 - San Martino Centro B**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del sub-ambito, articolato su due ambiti territoriali, è quello di prevedere il completamento delle dotazioni di aree pubbliche di interesse comune, urbanizzazioni e parcheggi pubblici del centro urbano di San Martino, nonché una complementare area con destinazione residenziale a bassa densità edilizia in posizione contigua e organica con il tessuto insediativo esistente del centro abitato. Per l'area residenziale, la cui capacità edificatoria deriva da una contestuale cancellazione in altra zona urbana dello stesso centro abitato, operata con la VARIANTE 2012, vengono prescritti requisiti funzionali e standard prestazionali di qualità, quali la dotazione di verde privato, la classe energetica degli edifici, il recupero delle acque meteoriche, il limitato impatto paesaggistico ed ambientale. Ulteriore obiettivo del sub-ambito è quello di realizzare un parcheggio pubblico in area prossima al centro abitato di San Lorenzo in un punto dell'area urbana particolarmente carente di questo servizio.

*Usi ammessi:* Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7c, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max* = 850 mq

*Numero max alloggi* = 9

*H max* = m. **7,00**

*Prescrizioni specifiche:* In fase preliminare il soggetto attuatore è tenuto:

- alla presentazione del progetto unitario dell'intervento all'interno del perimetro del sub-ambito nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
  1. dotazione di parcheggi pubblici: almeno 1 per alloggio;
  2. dotazione minima di parcheggi pertinenziali: almeno 1 posto auto esterno più un'autorimessa per alloggio;
  3. classe energetica dei nuovi edifici: non inferiore alla classe A;
  4. dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.
- a cedere al Comune, al momento della stipula della Convenzione, l'area della strada di urbanizzazione, l'area dei parcheggi pubblici di sub-ambito e l'area per dotazioni territoriali, per complessivi 5.308 mq.

- La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto a:

- Realizzare la strada di urbanizzazione di sub-ambito e il parcheggio pubblico per la propria quota di dotazione territoriale nell'ambito di San Martino, nonché cedere tutte le aree pubbliche quale condizione per l'inizio dei lavori relativi alla costruzione dei singoli nuovi edifici residenziali.
- Realizzare il parcheggio pubblico in località San Lorenzo, Foglio 10, Particella 48, della superficie complessiva di circa 400 mq e con almeno 16 posti auto, sulla base di un progetto redatto dall'Amministrazione comunale, che dovrà tenere in debito conto dei valori ambientali dell'area periurbana individuata. In alternativa a tale individuazione, fermo restando il corrispondente valore del contributo di sostenibilità, l'Amministrazione comunale potrà individuare opere o soluzioni diversamente localizzate.
- Realizzazione degli interventi edificatori nel sub-ambito secondo modi e tempi definiti dai titoli edilizi.

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto al collaudo delle opere pubbliche relativo alla strada di urbanizzazione e al parcheggio pubblico previsto nell'ambito di San Martino, nonché al parcheggio pubblico previsto in località San Lorenzo secondo i termini e le modalità che saranno definiti nella convenzione, sottoscritta per il perfezionamento del permesso di costruire convenzionato.

### **IUC MP3 - San Martino Ovest**

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del sub-ambito, articolato in due ambiti territoriali, è quello di prevedere un'area con destinazione residenziale a bassa densità edilizia in posizione contigua e organica con il tessuto insediativo esistente del centro abitato di San Martino, nonché di un contiguo e collegato tratto di pista ciclopedonale, con illuminazione pubblica, per costruire il collegamento ciclopedonale fra il territorio urbanizzato del centro abitato e la scuola materna esistente lungo la Via San Martino più a monte. Contestualmente, si prevede la cancellazione del possibile recupero di fabbricato collabente e collocato in area di dissesto idrogeologico, in località Fornello Secondo di San Lorenzo.

*Usi ammessi:* Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7c, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max* = 400 mq.

*Numero max alloggi* = 4

*H massima* = m. **7,00**;

*Prescrizioni specifiche:* In fase preliminare il soggetto attuatore è tenuto:

- alla completa demolizione del fabbricato in località Fornello secondo, insistente su area catastalmente distinta al Foglio 11, Particella 20;
- alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'avvenuta demolizione del fabbricato con ripristino dei luoghi e la corrispondente cancellazione catastale, quali condizioni di ammissibilità della richiesta di rilascio di titolo per la costruzione dei nuovi edifici.
- alla presentazione del progetto unitario dell'intervento all'interno del perimetro del sub-ambito nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
  1. dotazione di parcheggi pubblici: almeno 1 per alloggio;
  2. dotazione minima di parcheggi pertinenziali: almeno 1 posto auto esterno più un'autorimessa per alloggio;

3. classe energetica dei nuovi edifici: non inferiore alla classe A;
  4. dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.
  5. larghezza minima dell'area da cedere al Comune e destinata alla realizzazione della pista ciclopedonale: 5 m.
  10. larghezza minima della pista ciclopedonale: 2,5 m.
- a cedere al Comune, al momento della stipula della Convenzione, la striscia di terreno in adiacenza della Via San Martino, compresa fra la scuola comunale (Particella 72 del Foglio 4) e l'intersezione della Via San Martino con la Via Giuseppe Venturi, Particella 244 del Foglio 4.
  - la progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto a:

- Realizzare pista ciclopedonale e illuminazione stradale pubblica nel tratto compresi fra la Via Giuseppe Venturi e la scuola comunale posta alla intersezione della Via Tedeschi con la Via San Martino, quale condizione per l'inizio dei lavori relativi ai nuovi edifici.
- Realizzazione degli interventi edificatori nel sub-ambito secondo modi e tempi definiti dai titoli edilizi.

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto a:

- Al collaudo delle opere relative alla pista ciclopedonale e alla relativa illuminazione pubblica, secondo i termini e le modalità che saranno definiti nella convenzione, sottoscritta per il perfezionamento del permesso di costruire convenzionato.

#### **IUC MP4 - San Lorenzo**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del presente sub-ambito è quello di realizzare una struttura funzione piccola ricettivo – turistica - alberghiera collegata ad una attività di ristorazione già esistente, confermando una recente previsione del PRG.

*Usi ammessi:* b2, e1, e2, f3

*Su max* = 1.386 mq., comprensiva delle superfici esistenti

Parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7c, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

Nella parte del sub-ambito perimetrata IS prevalgono le specifiche norme.

*Prescrizioni specifiche:*

- Le dotazioni territoriali potranno essere monetizzate ad escussione delle quote di parcheggio pubblico, che dovrà obbligatoriamente essere resa disponibile per l'uso pubblico in area funzionale alle esigenze del centro abitato.
- Gli interventi di nuova costruzione risultano assoggettati a permesso di costruire convenzionato (tramite atto legale da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari) che vincoli per 10 anni, dall'ultimazione dei lavori, l'immobile all'uso concesso e comunque fino a modifica, anche successiva, dello strumento urbanistico per tale aspetto.

#### **IUC MP5 - Parco Torrente Landa - Calderino**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo dell'intervento è assicurare la riqualificazione di una porzione di tessuto urbano attraverso il recupero di volumi esistenti dismessi e la dotazione di verde e parcheggi adeguate

alla particolare localizzazione del sub-ambito, nonché la realizzazione di opere funzionali ad agevolare la percorrenza pedonale in sicurezza e la fruizione delle aree di verde pubblico esistenti e di futura realizzazione.

*Usi ammessi:* Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.5b, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max* = 730 mq.

*Prescrizioni specifiche:* L'attuazione dell'intervento potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

- classe energetica dei nuovi edifici non inferiore alla classe A;
- quota di verde privato da considerare come reperito all'interno dell'ambito ECO.

L'intervento in ambito AUC.5b è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato che preveda da parte del soggetto attuatore quale contributo di sostenibilità, come da parametri di PSC, l'assunzione dell'impegno a:

- realizzare a sua cura e spese, a margine dell'ambito ECO di sua proprietà, due passerelle di collegamento tra le rive del torrente Landa per garantire continuità al parco fluviale di un percorso ciclopedonale pubblico;
- frazionare e cedere, con oneri a suo carico, l'area catastalmente distinta al foglio 16 mappale 89, classificata ECO.

La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali

In fase esecuzione il soggetto attuatore è tenuto alla realizzazione dell'intervento edilizio nei tempi e secondo le modalità di cui al relativo Permesso di costruire.

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto al collaudo delle opere realizzate secondo i termini e le modalità che saranno definiti nella convenzione sottoscritta per il perfezionamento del permesso di costruire convenzionato e alla cessione gratuita delle suddette opere e della porzione di area catastalmente distinta al foglio 16 mappale 89, classificata ECO quale condizione vincolante per l'ottenimento della Conformità Edilizia delle nuove unità immobiliari.

#### **IUC MP6 - Torrente Landa - Calderino**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del presente sub-ambito è quello di attuare un intervento complessivo di risanamento della sponda del Torrente Landa, assicurando in tal modo una riduzione della vulnerabilità del rischio idraulico. L'intervento prevede la completa demolizione di due fabbricati (uno dei quali costruito in ampliamento rispetto alla sagoma originaria del fabbricato storico) che attualmente occupano la sponda destra del fiume e la loro ricostruzione alla maggiore distanza possibile dal corso d'acqua, al fine di liberare una fascia di rispetto che consenta di effettuare una più facile e sicura manutenzione dell'alveo e della sponda del torrente Landa.

*Usi ammessi:* Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7b, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max nei nuovi edifici* = 350 mq.

*Su+Sa in volume storico* = Su + Sa di progetto;

*numero max alloggi nei nuovi edifici* = 4

*Numero massimo di alloggi nel fabbricato storico:* 2

*Prescrizioni specifiche:* In fase preliminare i soggetti attuatori sono tenuti alla redazione di un progetto unitario riguardante le aree e i fabbricati catastalmente censiti al foglio 16, particelle 76, 99, 124 e 125, attuabile anche per sub-comparti, conforme ai seguenti parametri e prescrizioni:

- classe energetica dei nuovi edifici non inferiore alla classe A;
- adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.
- ricostruzione ad una distanza di ml. 10,00 dalla sponda destra del fiume e 7,50 ml dalla strada; il piano di calpestio del piano terra dovrà essere a quota non inferiore a quella minima di 49.84 ml s.l.m.; la porzione di piazzale circostante l'edificio dovrà mantenersi almeno alla quota prevista di piena (49.34 ml s.l.m.);
- monetizzazione del verde pubblico e delle altre dotazioni territoriali: 565 mq
- corresponsione del contributo di sostenibilità, da calcolarsi come da parametri di RUE, attraverso la realizzazione di un tratto di marciapiede pubblico lungo la via Landa, al servizio delle zone abitate interne al territorio urbanizzato; alla realizzazione della presente opera potranno concorrere anche gli oneri di monetizzazione delle dotazioni territoriali sopra individuate.
- L'inizio dei lavori di cui al PDC relativo ai nuovi edifici è subordinato alle seguenti azioni propedeutiche:
  - A. completa demolizione dei due fabbricati incongrui e loro cancellazione catastale (fabbricato a se stante censito con la particella catastale n. 124 e corpi in ampliamento rispetto alla sagoma originaria del fabbricato storico, censito con la particella catastale n. 125);
  - B. realizzazione del marciapiede pubblico lungo la via Landa.

La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

La procedura di conformità edilizia dei singoli alloggi delle nuove costruzioni non potrà essere perfezionata in mancanza del completamento e del collaudo del tratto di marciapiede da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, oppure del corrispondente versamento del contributo di sostenibilità in caso il Comune volesse procedere con la monetizzazione.

### **IUC MP7 - Percorso Lavino**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del presente sub-ambito è quello di realizzare il recupero compatibile di fabbricati dismessi lungo il fondovalle Lavino, nei pressi del capoluogo Calderino, riorganizzando i percorsi di accesso agli stessi in modo complementare e sinergico con la previsione dell'estensione della percorso fluviale ciclopedonale in direzione di Monte San Giovanni previsto dal PSC, dando continuità ad una iniziativa già intrapresa dall'Amministrazione comunale.

*numero max di alloggi realizzabili:*

- nel fabbricato storico "Egizia" (Foglio 31, particella 432) = 4
- nel fabbricato di cui al Foglio 31, particella 429, sub 3 e 4 = 2, con Sa delle dotazioni minime tutta ricavabile all'interno del fabbricato esistente censito alla particella 429, sub 2.

*Prescrizioni specifiche:* In fase preliminare i soggetti attuatori sono tenuti alla redazione di un progetto unitario riguardante un nuovo tratto di percorso ciclopedonale a partire dal percorso già esistente all'altezza del civico 196 della Via Lavino, fino a raggiungere la strada interna al ponte "Egizia" civico 212 della Via Lavino, allo scopo di ottenere tutte le autorizzazioni amministrative. Tale percorso potrà essere a percorrenza mista con automezzi, dove necessario per il solo accesso alle proprietà private non

altrimenti accessibili.

La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AVN, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

In fase esecutiva, quale condizionalità di contesto e corresponsione del contributo di sostenibilità a fronte della possibilità operative dei parametri urbanistici di sub-ambito sopra esposti, i soggetti attuatori sono tenuti alla realizzazione del percorso ciclopedonale come da progetto approvato. La realizzazione degli interventi di recupero degli edifici avverrà secondo modi e tempi definiti dal titolo edilizio;

In sede di convenzione saranno definite le modalità di partecipazione alla manutenzione del percorso da parte degli utenti e dell'Amministrazione comunale. La procedura di conformità edilizia dei singoli alloggi non potrà essere perfezionata in mancanza del completamento delle opere pubbliche e del loro collaudo secondo i termini e le modalità che saranno definiti nella convenzione, sottoscritta per il perfezionamento del permesso di costruire convenzionato.

### **IUC MP8 - Monte San Giovanni**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del presente sub-ambito è quello di completare un intervento complessivo di riorganizzazione dell'area centrale della frazione di Monte San Giovanni già convenzionato e in fase di attuazione, dove si prevede l'acquisizione al demanio e al patrimonio comunale di aree pubbliche.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7c, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Prescrizioni specifiche:* Intervento Unitario Convenzionato in fase di attuazione, convenzione stipulata in data 14/10/2004. Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7c, per quanto non diversamente indicato dalla convenzione nel relativo periodo di validità. Il completamento degli interventi edificatori previsti nel sub-ambito dovrà avvenire come da indici e parametri di convenzione stipulata, nonché, in osservanza di tale convenzione si prevede:

- Cessione gratuita all'amministrazione Comunale di parte dell'area di verde pubblico catastalmente distinta al foglio 44 mappali 858, 859, 855, 857, 856, 854 e 1090, per una superficie complessiva di circa mq 4.300;
- Corresponsione del contributo di sostenibilità per come quantificato in sede di convenzione stipulata in data 14/10/2004.

A scadenza della convenzione, per eventuali completamenti, dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri e prescrizioni vigenti:

- *Su massima per residenza* = 1.200 mq
- *Numero alloggi massimi* = 16;

In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto alla realizzazione l'intervento edificatorio secondo i tempi e le modalità di cui agli elaborati costitutivi dell'Intervento Unitario Convenzionato.

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto a cedere al Comune immobili, reti tecnologiche e servizi previste in convenzione.

### **IUC MP9 - Oca**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del sub-ambito è quello di assicurare il completamento di un intervento di

accorpamento edilizio già avviato, collegato alla riqualificazione del tratto della via Monte San Giovanni interno al territorio urbanizzato, attraverso con la realizzazione di opere funzionali ad agevolare la percorrenza pedonale in sicurezza e la fruizione dei servizi pubblici esistenti.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito IS per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max* =  $Su+Sa$  del fabbricato demolito = mq 21 di accorpamento al fabbricato, aggiuntivi rispetto alle superfici preesistenti dello stesso.

*Tipologia*: coerente con l'edificio storico della vicino ambito IS.

*Prescrizioni specifiche*: L'intervento di accorpamento sull'immobile catastalmente distinto al Foglio 42, Particella 137, potrà avvenire, come da PDC già rilasciato, nel rispetto dei parametri e prescrizioni indicati dalla presente scheda:

L'intervento di accorpamento edilizio è soggetto a permesso convenzionato che preveda, da parte del soggetto attuatore, quale contributo di sostenibilità, l'assunzione dell'impegno a progettare ed eseguire, a sua cura e spese, gli interventi di riqualificazione di un tratto della via Monte San Giovanni, consistenti nel completare la realizzazione di marciapiede sul lato destro della carreggiata dall'intersezione con la Via Lavino all'intersezione con la Via Toscana, nonché un tratto sulla via Lavino in fronte al mappale 140.

La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto al completamento degli interventi di riqualificazione viaria, entro sei mesi dalla data di consegna dell'area da parte del Comune.

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto al collaudo delle opere di riqualificazione delle strutture viarie secondo i termini e le modalità che saranno definiti nella convenzione (o atto unilaterale) sottoscritto per il perfezionamento del permesso di costruire convenzionato.

### **IUC MP10 - Ca' Nova**

---

*Obiettivi e previsioni*: Obiettivo dell'intervento è quello di dare la possibilità ad una ditta che opera sul territorio dall' inizio anni 60, di espandersi e diversificare le attività produttive; al tempo stesso è quello di dotare il territorio comunale di una piscina attrezzata che, seppur privata, svolge una funzione di servizio alla cittadinanza.. Ulteriore obiettivo del comparto è la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale di collegamento fra i due centri abitati di Oca e Badia.

L' intervento sull'immobile catastalmente distinto al foglio 42, mappali 719 – 723 – 725 – 807 – 809 – 811 potrà avvenire nel rispetto degli artt. 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3 del RUE e delle prescrizioni di seguito riportate.

*Usi ammessi*: b2, b4, b10.4, b14.1.

*Superficie fondiaria*: mq 23.000,00;

*Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,10 mq/mq; per questo comparto, ai soli fini del calcolo della capacità edificatoria ammessa, sono da considerare in detrazione della  $Su$  ammissibile superfici, ancorché scoperte, delle piscine, delle vasche e dei percorsi d'acqua, sempre lordo delle murature di contenimento. La costruzione di  $Su$  ed  $Sa$  fuori terra è ammessa solo nel sub-comparto A.

*H max*: = m. 7,50; altezze maggiori possono essere realizzate, per esigenze specifiche, precisando la casistica e i corrispondenti limiti massimi nella convenzione attuativa.

*Prescrizioni specifiche*:

1. P1 (parcheggi pubblici) - 0,4 mq/mq di Su, monetizzabile solo l'uso;
2. P3 (parcheggi privati) - 0,3 mq/mq di Su;
3. Verde pubblico- 0,6 mq/mq di Su, monetizzabile solo l'uso;
4. Verde privato - 0,25 mq/mq di SF
5. Tutte le aree di parcheggio e relative aree di manovra dovranno essere inghiaiate; è vietata la realizzazione di asfaltature o altre superfici impermeabili.
6. larghezza minima dell'area da cedere al Comune come proprietà o uso pubblico in adiacenza della Via Lavino e destinata alla realizzazione della pista ciclopedonale: 5 m
7. larghezza minima della pista ciclopedonale: 2,5 m.
8. classe energetica dei nuovi edifici: non inferiore alla classe A.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito ARP, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

L' intervento è soggetto a permesso convenzionato che prevede l'impegno alla progettazione e all'esecuzione, a carico del soggetto attuatore, di un tratto di percorso ciclopedonale sui mappali 811 e 810 del foglio 42 a confine con l' area cortiliva del fabbricato denominato "Prà Grande", nonché sui mappali 234 e 320 del foglio 46 in adiacenza con la Via Lavino, per un percorso complessivo compreso fra la via Toscana e il mappale 329 del foglio 46.

In fase esecutiva l' attuatore è tenuto alla:

- realizzazione degli interventi edificatori secondo modi e tempi definiti dal titolo edilizio;
- realizzazione degli interventi in merito al percorso ciclopedonale entro i termini definiti dalla convenzione attuativa.;

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto al collaudo delle opere del percorso ciclopedonale secondo i termini e le modalità che saranno definiti nella convenzione sottoscritta per il perfezionamento del permesso di costruire.

#### **IUC MP11 - Casa Landini - Badia**

---

*Obiettivi e previsioni:* L'obiettivo del presente sub-ambito è quello di operare il recupero di un allevamento intensivo dismesso già oggetto di convenzione urbanistica e confermato come incongruo dal RUE. Nel caso che, in sede di POC o Variante di RUE, in osservanza alle indicazioni del PSC, si prevedesse la parziale o totale delocalizzazione della quota edificabile già convenzionata, dovrà comunque essere previsto l'intervento di demolizione e corrispondente ripristino dei luoghi delle costruzioni incongrue.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito ARP per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max* = 1.000 mq.

*Numero alloggi massimi* = 13;

*Prescrizioni specifiche:* Il soggetto attuatore è tenuto alla redazione di un Progetto Unitario relativo all'intera area perimetrata come da seguenti parametri e prescrizioni:

- classe energetica dei nuovi edifici non inferiore alla classe A;
- adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche;
- realizzazione delle sole dotazioni di parcheggio, essendo già stati anticipatamente assolti gli obblighi di cessione delle altre dotazioni territoriali.

Corresponsione del contributo di sostenibilità come da parametri di PSC.

La progettazione sia degli spazi interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, spazi verdi e di socializzazione, tenere considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione e prevenzione degli incidenti stradali.

### **IUC MP12 - Gavignano - Montepastore**

---

*Obiettivi e previsioni:* L'obiettivo del presente Intervento Unitario, già convenzionato e in fase di attuazione riguarda il recupero e restauro del borgo storico di Gavignano, la riqualificazione viaria della Via Gavignano e della Via Borgotto, nonché un sub-ambito residenziale nel centro abitato di Montepastore.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7c per quanto non diversamente indicato dalla convenzione nel relativo periodo di validità; successivamente usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7c per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max :*

- in lotti Foglio 66, Particella 333(parte) = 1.184 mq;
- in lotti Foglio 66, Particella 334 = 480 mq;

*Numero max alloggi:*

- in lotti Foglio 66, Particella 333(parte) = 12;
- in lotti Foglio 66, Particella 334 = 4;

*H max:* = m. **7,00**

*Prescrizioni specifiche:* Intervento Unitario in fase di attuazione, convenzione stipulata in data 28/11/2011.

A scadenza della convenzione, per eventuali completamenti, dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri e prescrizioni vigenti:

- dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.

In fase conclusiva i soggetti attuatori sono tenuti al collaudo delle opere di riqualificazione delle strutture viarie secondo i termini e le modalità che saranno definiti nella convenzione attuativa.

### **IUC MP13 - Molino Borzago**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del sub-ambito è quello di assicurare la riqualificazione di due distinte aree del territorio comunale prevedendo rispettivamente la concentrazione di quantità edificate attualmente esistenti sulla via Roda in un nucleo insediativo articolato secondo la tipologia storicizzata, allontanando alcuni degli edifici ora posti eccessivamente a ridosso della Strada Provinciale 76, mantenendo invariato il carico urbanistico, con la contestuale realizzazione di opere funzionali ad agevolare la percorrenza pedonale in sicurezza e la fruizione dei servizi di trasporto pubblico e privato. La realizzazione degli interventi suddetti è subordinata alla contestuale riqualificazione delle aree pubbliche poste in adiacenza al Centro Civico di frazione, in località di Loghetto

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito AUC.7.c per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max nei nuovi edifici* = 1.093 mq

*Numero alloggi max :*

- nei nuovi edifici = 12;

- nei due fabbricati storici = 6;

*Prescrizioni specifiche:* Intervento Unitaria in fase di attuazione, con atto d'obbligo sottoscritto in data 27/01/2012. A scadenza della convenzione, per eventuali completamenti, dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri e prescrizioni vigenti:

- classe energetica dei nuovi edifici abitativi non inferiore alla classe A;
- caratteri tipologici tradizionali della zona;
- la progettazione dei nuovi edifici dovrà essere tale da garantire omogeneità e complementarietà rispetto agli esistenti edifici storici, al fine comporre una borgata unitaria di funzioni urbane;
- dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.

L'intervento edificatorio convenzionato prevede, quale contributo di sostenibilità, la realizzazione di un parcheggio e un giardino pubblico in località Loghetto, come da progetto già approvato dall'Amministrazione comunale.

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto al collaudo delle opere pubbliche secondo i termini e le modalità definiti nell'atto d'obbligo sottoscritto.

#### **IUC MP14 - Villa Bernardi**

---

*Obiettivi e previsioni:* in questo sub-ambito è ammessa la ricostruzione del corpo accessorio retrostante la Villa (sud est) - oggi conservato solo in piccola parte - secondo il sedime ricavabile dal cessato catasto e secondo la sagoma volumetrica desumibile dalla documentazione fotografica storica disponibile. L'attuazione dovrà avvenire previa approvazione di un progetto unitario che preveda anche l'eliminazione di tutte le parti incongrue e delle superfetazioni, preservando solo le addizioni storicizzate. Per l'attuazione dell'intervento è richiesto il parere favorevole definitivo della competente Soprintendenza.

#### **IUC MP15 - Gorizia**

---

*Obiettivi e previsioni:* L'obiettivo del sub-ambito è quello di realizzare il recupero architettonico e funzionale dei volumi dismessi, per una superficie utile complessiva pari a 725,17 mq rilevata nei fabbricati esistenti alla data di adozione della variante generale al PRG del comune di Monte San Pietro (26 maggio 1997), nel rispetto dei diversi vincoli ambientali e infrastrutturali. All'interno di questo comparto, in osservanza alle prescrizioni dell'Autorità di Bacino, si prevede il recupero dell'esistente limitatamente al volume del fabbricato principale (Foglio 34, Particella 106) In sede di POC o Variante di RUE, si prevede la delocalizzazione della residua quota edificabile, in osservanza alle indicazioni del PSC, dovrà comunque essere previsto un adeguato intervento di ripristino dei luoghi con particolare attenzione alla officiosità idraulica del Rio Tradito.

Il soggetto attuatore è tenuto alla redazione di un Progetto Unitario relativo all'intero sub-ambito perimetrato, all'interno del quale collocare la quota di Su preesistente qui ammessa.

*Su max* = 725,17 mq, da delocalizzare la quota eccedente quella recuperabile all'interno del fabbricato principale preesistente (Foglio 34, Particella 106)

*Numero max alloggi* = 10, di cui non più di 4 all'interno del comparto;

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito NR per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda. Corresponsione del contributo di sostenibilità come da parametri di PSC.

*Prescrizioni specifiche:* La progettazione sia degli spazi interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, spazi verdi e di socializzazione, tenere considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e ad sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione e prevenzione degli incidenti stradali.

In fase esecutiva i soggetti attuatori sono tenuti alla realizzazione dell'intervento edificatorio secondo i tempi e le modalità di cui agli elaborati del Progetto Unitario Convenzionato.

In fase conclusiva, i soggetti attuatori sono tenuti a cedere al Comune gli eventuali immobili, reti tecnologiche e servitù previste in convenzione.

### **IUC MP16 - Calderino vecchio**

---

#### **L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC**

*Usi ammessi:* da definire in sede di POC tra gli usi compatibili con il tessuto urbano (residenziale e/o terziario)

SF =875 mq.

*Obiettivi e previsioni:* Lotto insediato con azienda meccanica, per la quale è possibile ipotizzare la delocalizzazione. L'intervento di riqualificazione può consentire, attraverso la demolizione dell'edificio, la realizzazione di un intervento di interesse pubblico, in particolare un parcheggio pubblico di cui la zona è carente.

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento si attua previo inserimento nel POC, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla base di uno studio idraulico che dimostri l'assenza di pericolo di inondazione.

*Contributo di sostenibilità:* Da definire all'atto dell'inserimento in POC secondo i parametri definiti dal PSC.

### **IUC MP17 - Calderino via Grandi**

---

#### **L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC**

*Usi ammessi:* da definire in sede di POC tra gli usi compatibili con il tessuto urbano (residenziale e/o terziario)

SF =3.160 mq.

*Obiettivi e previsioni:* Area dismessa già sede di albergo-ristorante. L'intervento di riqualificazione può consentire, attraverso la demolizione dell'edificio, la realizzazione di un intervento di interesse pubblico (eventuale quota di ERS, parcheggio pubblico di cui la zona è carente).

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento si attua previo inserimento nel POC

*Contributo di sostenibilità:* Da definire all'atto dell'inserimento in POC secondo i parametri definiti dal PSC.

### **IUC MP18 - La Palazzina**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del presente sub-ambito è quello di realizzare il recupero compatibile di fabbricati rurali lungo il fondovalle Lavino, nei pressi del cento abitato di Oca, riorganizzando i percorsi di accesso agli stessi in modo complementare e sinergico con la previsione dell'estensione della percorso fluviale ciclopedonale di fondovalle previsto dal PSC, dando continuità ad una iniziativa già intrapresa dall'Amministrazione comunale.

*Usi ammessi:*

- nel fabbricato con vincolo d'uso, Foglio 53, Particella 156, sub 7: b1, b2;
- negli altri fabbricati: usi ammessi nell'ambito AVN, secondo rispettiva tipologia e contesto.

*Prescrizioni specifiche:* In fase preliminare i soggetti attuatori sono tenuti alla redazione di un progetto unitario riguardante la riqualificazione dei fabbricati e delle aree dell'intero sub-ambito dello IUC e del percorso ciclopedonale nel tratto compreso fra il ponte di Palazzo Paleotti e il ponte di Via San Chierlo, allo scopo di ottenere tutte le autorizzazioni amministrative propedeutiche. Il percorso ciclopedonale potrà essere a percorrenza mista con automezzi, dove necessario per il solo accesso alle proprietà

private non altrimenti accessibili.

La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali. Il progetto unitario potrà prevedere, dentro il perimetro di comparto, ricollocazioni, totali o parziali di edifici esistenti non di valore storico, purché in arretramento dal torrente Lavino, ferme restando le volumetrie complessive esistenti e gli usi ammissibili per ogni corrispondente volume esistente.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da rispettivi ambiti AVN, per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

In fase esecutiva, quale condizionalità di contesto e corresponsione del contributo di sostenibilità a fronte dello possibilità operative dei parametri urbanistici di sub-ambito sopra esposti, i soggetti attuatori sono tenuti alla realizzazione del percorso ciclopedonale come da progetto approvato. La realizzazione degli interventi di recupero degli edifici avverrà secondo modi e tempi definiti dal titolo edilizio.

Quale ulteriore condizione di sostenibilità ambientale il soggetto attuatore si impegna alla gestione e manutenzione anche dei terreni aziendali, di cui al Foglio 53, Particelle 3, 9, 15, 23, 28, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 57, 58, 76, 77, 78, 90, 91, 92, 93, 149, 151, 197, 200, 203, 313, 320 e 322, nonché al Foglio 55 la Particella 14, secondo modalità di condizione agronomica sostenibili, nonché alla attiva conservazione dell'assetto idrogeologico di tutti i terreni oggetto sopra elencati.

In sede di convenzione saranno definite le modalità di partecipazione alla manutenzione del percorso da parte degli utenti e dell'Amministrazione comunale. La procedura di conformità edilizia delle attività di progetto non potrà essere perfezionata in mancanza del completamento delle opere pubbliche e del loro collaudo secondo i termini e le modalità che saranno definiti nella convenzione, sottoscritta per il perfezionamento del permesso di costruire convenzionato.

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI MONTEVEGLIO**

### **IUC MV1 - Toricella di sotto**

---

#### **L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC**

*Usi ammessi:* residenza

*Su max* = 220 mq.

*Tipologia:* mono-bifamiliare

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento si attua previo inserimento nel POC

*Contributo di sostenibilità:* Da definire all'atto dell'inserimento in POC secondo i parametri definiti dal PSC

### **IUC MV2 - Stiore**

---

*Usi ammessi:* residenza

*Sf* = mq 3.993,00; *Uf* = 0,43 mq/mq;

*Su max* = 1.716,99;

*Hmax* = 10 mt;

*Numero massimo di U.I.* = 20

*Prescrizioni specifiche:* Accordo art. 18 L.R. n. 20/2000, Rep. 149 del 21/04/2009 e successivo accordo integrativo ai sensi art. 18 L.R. n. 20/2000, Rep. 203 del 16/06/2010;

*Contributo di sostenibilità:* Opere di interesse pubblico come da accordi Rep. 149 del 21/04/2009 e successivo accordo integrativo Rep. 203 del 16/06/2010 e contributo monetario di Euro 97.000,00 in parte già versato dalla proprietà.

*Note:* Approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, con specifica convenzione urbanistica.

### **IUC MV3 - Molino Vandino**

---

Conferma dell'accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 per la determinazione puntuale delle modalità di recupero di una corte rurale in frazione Ziribega Del. C.C. 34/2009.

*Usi ammessi:* residenza

*Numero massimo alloggi realizzabili = 8.*

*Contributo di sostenibilità:* € 20.000,00, già corrisposto dalla proprietà.

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI SAVIGNO**

### **IUC SV1 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max = 300 mq*

*Prescrizioni specifiche:* Qualora venga mantenuto il fabbricato esistente, la superficie mantenuta dovrà essere sottratta dalla Su max. Dovranno inoltre essere previste adeguate fasce libere in relazione al torrente Samoggia per le problematiche di erosione laterale del corso d'acqua;

*Note:* Lotto già facente parte di Piano di sistemazione d'area le cui opere di urbanizzazione sono state completate e saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

### **IUC SV2 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max = 1150 mq*

*Note:* Lotto già facente parte di Piano di sistemazione d'area le cui opere di urbanizzazione sono state completate e saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

### **IUC SV3 - Capoluogo- Villa del Giglio**

---

*Usi ammessi:* Casa di riposo; residenza e usi urbani compatibili

*Su max = 1450 mq compresa la superficie esistente*

*Note:* Intervento oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010

### **IUC SV4 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Uf = 0,30 mq/mq*

*Note:* Dovranno essere rispettate le condizioni qui sinteticamente riportate, meglio specificate e vincolanti nel relativo accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni:

L'intervento dovrà:

- essere attuato successivamente a un piano particolareggiato;
- realizzare un area verde privato come individuata negli elaborati grafici allegati all'accordo ex art. 18 della legge regionale 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni (individuata come ECO);
- realizzare una strada al servizio delle aree IUC e COL-L.b lungo il confine tra le stesse della

larghezza di 6 m;

- realizzare necessaria quota di parcheggio pubblico relativa alla zona IUC per il 50% all'interno della zona IUC e per il 50% all'interno della zona COL-L.b.

Dovranno inoltre essere previste adeguate fasce libere in relazione al torrente Samoggia per le problematiche di erosione laterale del corso d'acqua;

#### **IUC SV5 - Capoluogo – Centro sportivo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,30$  mq/mq

*Note:* Dovranno essere rispettate le condizioni vincolanti specificate nel relativo accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni:

Dovranno inoltre essere previste adeguate fasce libere in relazione al torrente Samoggia per le problematiche di erosione laterale del corso d'acqua;

#### **IUC SV6 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,20$  mq/mq

*Contributo di sostenibilità:* L'intervento dovrà realizzare l'impianto di illuminazione pubblica nella viabilità comunale adiacente

#### **IUC SV7 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,30$  mq/mq

*Contributo di sostenibilità:* Realizzare e cedere all'amministrazione comunale parcheggio pubblico lungo la viabilità comunale adiacente

#### **IUC SV8 - Vedegheto**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,30$  mq/mq

*Note:* Lotto già facente parte di Piano di sistemazione d'area le cui opere di urbanizzazione sono state completate e cedute all'Amministrazione Comunale.

#### **IUC SV9 - Bortolani- Centro**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,25$  mq/mq

*Note:* Dovranno essere rispettate le condizioni qui sinteticamente riportate, meglio specificate e vincolanti nel relativo accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni:

- Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione di una rotonda in prossimità dell'incrocio fra le strade provinciali e le aree necessarie alla realizzazione dei marciapiedi in fregio alla strada provinciale
- Dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune una nuova piazza. Sulla nuova piazza dovranno affacciare direttamente spazi commerciali, pubblici esercizi e servizi pubblici componendo, unitamente alle nuove quote residenziali, un fronte caratterizzante nuovo spazio pubblico. L'area occupata dalla nuova piazza sarà calcolata in aggiunta agli standard urbanistici per estensione minima di mq 1850. Dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale un locale uso pubblico di mq 100.

#### **IUC SV10 - Bortolani**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,25$  mq/mq

*Note:* Dovranno essere rispettate le condizioni qui sinteticamente riportate, meglio specificate e vincolanti nel relativo accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni:

- Si dovrà realizzare il parcheggio pubblico di standard nella posizione individuata negli elaborati grafici di cui all'accordo art. 18. ( COL-L.d)

---

#### **IUC SV11 - Doccia**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,25$  mq/mq

*Note:* Dovranno essere rispettate le condizioni qui sinteticamente riportate, meglio specificate e vincolanti nel relativo accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni:

L'intervento dovrà realizzare e cedere gratuitamente al Comune:

- per il tratto compreso fra la zona IUC ed il ponte sud sul torrente Samoggia: condotta fognaria acque nere di diametro minimo cm 40; percorso perdonale della larghezza minima di m 1,50 asfaltato e dotato di cordolatura laterale di contenimento e barriera di protezione in legno; rete completa di illuminazione pubblica;
- per il tratto compreso fra il ponte sud sul torrente Samoggia e via della Libertà: condotta fognaria di acque nere di diametro minimo cm 40 comprendente gli impianti tecnologici necessari per il sollevamento e l'allacciamento alla condotta esistente lungo via della Libertà.

---

#### **IUC SV12 - Capoluogo- Montevecchio**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$S_u = 360$  mq

*Note:* Opere di urbanizzazione già realizzate, da cedere all'Amministrazione comunale

---

#### **IUC SV13 - Capoluogo- Montevecchio**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$S_u = 201$  mq

*Note:* Opere di urbanizzazione già realizzate, da cedere all'Amministrazione comunale

---

#### **IUC SV14 - Capoluogo- Montevecchio**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$S_u = 360$  mq

*Note:* Opere di urbanizzazione già realizzate, da cedere all'Amministrazione comunale

---

#### **IUC SV15 - Madonna di Rodiano**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,30$  mq/mq

*Note:* Opere di urbanizzazione già realizzate, da cedere all'Amministrazione comunale

---

#### **IUC SV16 - Cà di Ropa**

Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili con particolare riferimento all'uso b15.

$U_f = 0,23$  mq/mq (Ambito AUC 7B) comprensivo della  $S_u$  esistente.

Note: Nel rispetto degli indici d'ambito con riferimento all'uso b15 è consentita la realizzazione di una struttura leggera di collegamento fra gli edifici, da porsi come elemento autonomo in aderenza ai due fabbricati e di facile rimozione alla cessazione dell'attività.

## **COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

### **IUC ZP1 - Capoluogo-Rotatoria Villa Comani**

---

*Usi ammessi:* Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

*Su max* = Oltre all'indice *Uf* e agli indici aggiuntivi incentivanti la riqualificazione, assegnati agli ambiti AUC.1 (art. 4.2.3), per l'ambito IUC ZP1 è riconosciuto un ulteriore incremento, fino al 5% della *Sue*, in funzione della cessione gratuita alla P.A. del Parcheggio esistente e individuato graficamente nel perimetro dell'IUC. In nessun caso, la *Su* riconosciuta aggiuntivamente potrà superare 0.2 mq/mq di parcheggio ceduto, opportunamente sistemato, asfaltato e provvisto di segnaletica.

*NP max* = numero piani esistente;

*Tipologia:* l'ampliamento dovrà garantire l'unitarietà e il corretto esito compositivo in relazione all'intero fabbricato.

*Prescrizioni specifiche:* L'ampliamento è subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni in deroga e ai nulla osta delle autorità ferroviarie competenti.

*Contributo di sostenibilità:* Cessione alla Pubblica amministrazione dell'area di parcheggio ed eventuale conguaglio fino al valore dell'incremento aggiuntivamente riconosciuto dall'ambito IUC.

### **IUC ZP2 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

*Su max* = 1383 mq.

*NP max* = 3 piani fuori terra;

*Tipologia:* Edificio o complesso a corte aperta;

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento è soggetto ai patti degli accordi ex art. 18 L.R. 20/200 Rep. 2150-Racc. 13235 in data 1/4/2011 e Rep. 21258-Racc. 13386 del 21/10/2011, finalizzati alla realizzazione di una sola quota parte dell'indice attribuito dal PRG, per garantire dotazioni e spazi concorrenti alla riqualificazione funzionale del sistema "strada-piazza F3", al contenimento del carico urbanistico della zona centrale Capoluogo e all'esito compositivo formale dell'intervento.

L'attuazione e la localizzazione delle capacità edificatorie da trasferire, corrispondenti a mq. 1870 di *Su*, è rimandata al POC.

*Contributo di sostenibilità:* Secondo i principi stabiliti dall'art. 4.7 e ss. del PSC, dagli accordi stipulati e dal POC, per quanto ivi meglio specificato, avendo conto del ragguaglio di valori derivante dalla diversa modalità di calcolo della *Su* e *Sa* rispetto al PRG pre-vigente, oltre che degli altri elementi localizzativi e di apprezzabilità.

### **IUC ZP3 - Via Della Pace**

---

**L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC.**

*Usi ammessi:* Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

*Su max* = assegnata in sede di POC e definita dallo stesso in coerenza con le disposizioni degli ambiti AUC.7.

*NP max* = 3 piani fuori terra;

*Tipologia:* edificio/i con tecnologia e finiture di tipo tradizionale;

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento è finalizzato all'acquisizione gratuita in favore della P.A. dell'area per dotazioni collettive specificamente perimetrata. L'attuazione è demandata al POC che dovrà stabilire la capacità edificatoria, i termini e le altre condizioni idonee a garantire la cessione dell'area per dotazioni collettive nei tempi programmati dalla P.A., le caratteristiche ed i requisiti dell'intervento affinché sia garantito il corretto inserimento nel contesto localizzativo, l'eventuale ricerca di localizzazione alternativa dei diritti, qualora le analisi del sito e gli studi di sostenibilità specifici dimostrino condizioni insediative non compatibili col contesto.

*Contributo di sostenibilità:* Secondo i principi stabiliti dall'art. 4.7 e ss. del PSC, e dal POC, per quanto ivi meglio specificato, considerando il valore delle aree cedute, degli interventi eventualmente realizzati sulle stesse, nonché delle aree eventualmente messe a disposizione dalla P.A. nel caso di localizzazione alterativa.

#### **IUC ZP4 - Osteria Nuova**

---

##### **L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC.**

*Usi ammessi:* Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

*Su max* = assegnata in sede di POC e definita dallo stesso in coerenza con le disposizioni degli ambiti AUC.7 e AUC.8;

*NP max* = 3 piani fuor terra;

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento è finalizzato all'acquisizione gratuita in favore della P.A. dell'area per dotazioni collettive specificamente perimetrata. L'attuazione è demandata al POC che dovrà stabilire la capacità edificatoria, i termini e le altre condizioni idonee a garantire la cessione dell'area per dotazioni collettive nei tempi programmati dalla P.A., le caratteristiche ed i requisiti dell'intervento affinché sia garantito il corretto inserimento nel contesto localizzativo.

*Contributo di sostenibilità:* Secondo i principi stabiliti dall'art. 4.7 e ss. del PSC, e dal POC, per quanto ivi meglio specificato, considerando il valore delle aree cedute, degli interventi eventualmente realizzati sulle stesse.

#### **IUC ZP5 - Rotatoria Pilastrino**

---

*Usi ammessi:* Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

*Su max* = indice  $U_f = 0,65$  mq/mq e indici aggiuntivi incentivanti la riqualificazione, assegnati agli ambiti AUC (art. 4.2.3);

*NP max* = 4 piani fuori terra;

*Tipologia:* edificio con negozi e terziario al P.T., residenza e/o terziario ai piani superiori;

*Prescrizioni specifiche:* L'intervento dovrà rispettare le disposizioni dettate dalla Conferenza dei servizi in base alle risultanze dell' "analisi sito specifica", come da condizioni riportate nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Rep. 73218-Racc. 1985, del 7/5/2012 che potrà essere sostitutivo della convenzione qualora l'intervento non riveli ulteriori elementi da convenzionare.

E' prescritto l'integrale reperimento degli standard, l'eventuale monetizzazione è praticabile solo per le dotazioni di verde pubblico, attraverso analisi e valutazione di sostenibilità da parte della P.A.

Per quanto non specificato valgono le disposizioni del RUE operanti per gli ambiti AUC.1;

*Contributo di sostenibilità:* non previsto.

#### **IUC ZP6 - Rotatoria Portoni Rossi (Hotel Amati)**

---

##### **L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC.**

*Usi ammessi:* ricettivo alberghiero, e attività complementari compatibili.

*Su max* = *Su* derivante dall'applicazione dell'indice *Uf* definito per i sub-ambiti AUC.3, comprensiva della *Su* esistente.;

*Prescrizioni specifiche*: L'intervento dovrà avere carattere unitario e coordinato, nonché funzionale alla integrazione del complesso turistico-alberghiero esistente.

La convenzione definirà i parametri e le caratteristiche degli interventi non qui indicati, in coerenza con la disciplina degli ambiti consolidati, avendo conto della destinazione specifica.

L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione-completamento del sistema delle connessioni previste nell'ambito "Portoni Rossi";

*Contributo di sostenibilità*: corrispondente all'aumento di valore determinato dalle potenzialità edificatorie assegnate aggiuntivamente, considerando il costo degli interventi e delle aree concorrenti all'obiettivo sopra richiamato secondo i principi stabiliti dall'art. 4.7 e ss. del PSC, dagli accordi stipulati e dal POC, per quanto ivi meglio specificato, avendo conto del ragguaglio dei valori derivante dalla diversa modalità di calcolo della *Su* e *Sa* rispetto al PRG pre-vigente.

### **IUC ZP7 - Capoluogo, ex Scuola Guida**

---

*Obiettivi*: eliminazione di una situazione incongrua di un'area urbana centrale, e concorso della trasformazione ad un più complessivo processo di riqualificazione urbana e alle dotazioni territoriali del capoluogo, attraverso un contributo commisurato al beneficio economico ottenuto. Si tratta di un edificio già sede di una scuola guida, per il quale è prevista la demolizione con ricostruzione, con *Su* = *Sue*. L'intervento convenzionato prevede un leggero incremento della capacità edificatoria – da sviluppare comunque in loco – con destinazioni miste (terziario al piano terreno e residenza ai piani superiori) e la corresponsione di un contributo di sostenibilità commisurato al beneficio economico ottenuto.

*Usi ammessi*: a1 ai piani superiori, b3, b5, b6, b7 al piano terra

*Su max* = 620 mq.

*Interventi ammessi*: RE, interventi comportanti demolizione e ricostruzione o ampliamento, secondo quanto previsto dall'Accordo ex art. 18;

*Contributo di sostenibilità*: commisurato al beneficio economico ottenuto, secondo i principi stabiliti dall'Accordo ex art. 18 sottoscritto in coerenza coi principi dell'art. 4.7 e ss. del PSC.

### **IUC ZP8 - Capoluogo, Complesso parrocchiale - scuola BVL**

---

*Usi ammessi*: b10.1, b10.2;

sono ammessi inoltre usi b2 e b4 preesistenti o complementari all'attività principale,

*Su max*:

- Uso b.10.2 e usi complementari (b2, b4) :  $SU = Sue \times 1,20$  fino a 1.923,6 mq. max;
- Uso b.10.1:  $SF = 10.700$  mq. circa e  $Ut \max = 0,35$  mq./mq
- trasferimento dei diritti edificatori su area ceduta dal Comune a Riale secondo l'Accordo integrativo sottoscritto ai sensi dell'art 11 L.241/90 e/o art. 18 L.R. 20/2000.

*Contributo di sostenibilità*: Il contributo – pari al 65% dell'incremento di valore - è costituito dal valore del beneficio sociale aggiuntivo rispetto a quello attualmente realizzato dal plesso scolastico, ed è costituito da sconti da praticare ad alunni della scuola dell'infanzia e ad alunni della scuola primaria in condizioni di bisogno economico, portatori di handicap, categorie disagiate, secondo quanto previsto dall'Accordo e dalla successiva Convenzione.

### **IUC ZP9 - Capoluogo, riqualificazione area lungo via Risorgimento (piazza pedonale)**

---

- *Usi ammessi*: spazio pubblico di sosta – manifestazioni – eventi con allestimenti di carattere

temporaneo; chioschi, gazebi

- *Realizzazione di percorso pedonale di accesso al parco pubblico lungo Lavino;*

*Tipi di intervento:* D, RAL

Il RUE perimetra l'area come IUC suddiviso in due sottozone corrispondenti a due proprietà, con possibilità di attuazione per stralci, prescrivendo le seguenti modalità di intervento:

- Destinazione urbanistica: piazza e Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sull'intera area;
- Diritti edificatori assegnati a titolo perequativo, in alternativa all'esproprio: SUE + 30%, con obbligo di trasferimento in area edificabile messa a disposizione dall'Amministrazione comunale, da acquisire attraverso permuta con il comune;
- Obbligo di cessione delle aree libere da fabbricati (demolizione a carico delle proprietà dei fabbricati esistenti) ;
- Obbligo di sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 (redatto conformemente ai criteri e ai contenuti delle schede di carattere tecnico-economico prot. 8479/2012, allegate alla variante al PRG), attraverso il quale disciplinare le modalità di attuazione della previsione e di corresponsione del contributo di sostenibilità.

*Contributo di sostenibilità:*. Il contributo – pari al 40% dell'incremento di valore – deve essere definito nella Convenzione, tenendo conto dei costi da sostenere per la demolizione degli edifici.

#### **IUC ZP10 - Capoluogo, vicolo Cavanella**

---

Il sub-ambito comprende l'area oggetto di trasferimento da parte dell'Amministrazione e la parte di originaria proprietà

*Usi ammessi:* Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

*Indici Uf:*

- sulla parte in AUC di originaria proprietà si applicano gli indici relativi definiti dal RUE
- sulla restante area trasferita (particella 1110) si applica l'indice  $I_f = 0,50$  mq/mq;
- la capacità edificatoria risultante può essere distribuita prioritariamente in tutto il sub-ambito IUC, ovvero, previo atto di asservimento fondiario, trasferita nell'Ambito AUC.7A.

#### **IUC ZP11 - Riale, via Berlinguer**

---

**L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC.**

*Usi ammessi:* Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

*Contributo di sostenibilità:*

- acquisizione all'Amministrazione comunale della parte di area classificata area COL-C
- realizzazione di una vasca di laminazione
- interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante

La potenzialità edificatoria assegnata dovrà essere concentrata in prossimità dell'AUC esistente.

La SU realizzabile sarà assegnata e localizzata dal POC, secondo il principio di prossimità sopra indicato, conformemente agli indirizzi perequativi stabiliti dal PSC, in relazione alle aree cedute e alle opere realizzate ed in coerenza con gli indici assegnati ai tessuti AUC della zona pedecollinare nonché coi caratteri del contesto ambientale ospitante.

[...]

### Art. 4.4.3. Interventi ammessi

1. In tutti gli ambiti APS e APC, nel rispetto delle superfici già in essere, con  $(Su + Sa)$  esistente =  $(Su + Sa)$  progetto, o degli indici edilizi massimi ammessi di cui ai successivi commi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre gli interventi comportanti cambio d'uso ai sensi dell'articolo 28 della L.R. 15/2013 come disciplinati dall'art. 4.4.2. precedente.

2. Nei sub-ambiti consolidati APS.Mc e APS.c gli interventi NC e quelli comportanti ampliamento o totale demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- $UF_{max} = 0,50 \text{ mq/mq}$  oppure  $Su = Sue$  se superiore
- $Sa_{max} = 30\% Su$ ; la  $Sa$  eccedente tale limite concorre con la  $Su$  alla determinazione della capacità edificatoria assegnata dall'indice; in caso di sola realizzazione di  $Sa$  in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile e pari alla  $Su$  realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile e comunque pari al massimo alla  $Su + Sa$  definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la  $Sa$  deve essere riferita alla nuova  $Su$  realizzata;
- $Q_{max} = 65\%$  della  $SF$ , ovvero =  $Q$  preesistente se superiore;
- $H_{max} = 13,50 \text{ m.}$ ; altezze maggiori possono essere realizzate, per esigenze specifiche, attraverso intervento unitario convenzionato (IUC) o PUA
- $SP_{minima} = 10\%$  della  $SF$  o =  $SP$  preesistente se inferiore.

Nei sub-ambiti consolidati APS.Mc, APS.c e APC.c è sempre ammesso l'incremento della  $SU$  all'interno del volume esistente, anche in eccedenza rispetto agli indici edilizi massimi da rispettare di cui al presente comma. Per questi interventi è prescritto il soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali P3, mentre possono essere monetizzate le dotazioni P1 e U, laddove non possano essere ceduti. In caso di intervento comportante demolizione e ricostruzione in cui l'edificio ricostruito presenti sagoma o sedime diversi dall'edificio preesistente, la  $Su$  realizzabile è quella ottenibile senza incremento del volume esistente. In caso di realizzazione di soppalchi o di solai intermedi, l'incremento di  $(Su + Sa)$  – all'interno del volume esistente – non può superare il 50% di  $(Sue + Sae)$ . L'eventuale eccedenza di  $Su$  e/o di  $Sa$  costituisce ampliamento, e potrà essere realizzata nel rispetto degli indici e dei parametri di RUE. Le strutture "copri-scopri non sono rilevanti a i fini della  $Su$  e  $Sa$ , e incidono sul rapporto di copertura  $Q$  nella misura del loro minimo ingombro;

3. Livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC:

In tutti gli interventi di NC, RE relativa all'intero edificio, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità:

- Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, devono essere rispettate le disposizioni della DGR 967/2015 "Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.);
- In tutti gli spazi va garantito un sufficiente grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista.

Per gli interventi di RE relativa all'intero edificio o negli interventi comportanti l'ampliamento di fabbricati esistenti, fatto salvo quanto prescritto in generale dalle vigenti normative, sono ammesse deroghe al rispetto dei livelli di cui ai precedenti punti a) e b) in caso di dimostrata impossibilità tecnica.

Rispetto alle potenzialità edificatorie definite nel presente articolo, diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) sono assegnati per il raggiungimento di livelli prestazionali migliorativi rispetto ai minimi previsti dalle presenti Norme o dalla disciplina sovraordinata vigente elencata dall' Atto di Coordinamento della Regione Emilia Romagna DGR N° 994/2014 e s.m.i., in relazione a:

- a) Prestazioni energetiche. Livello migliorativo: assicurare una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazioni da fonti energetiche rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 all'Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR 967/2015;
- b) Riduzione del consumo di acqua potabile. Livello migliorativo: riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili quali ad esempio isolanti termici per le condutture degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, dispositivi per ridurre i tempi di erogazione di acqua calda ai singoli elementi erogatori ecc. Per il consumo medio previsto si può fare riferimento ai consumi medi stimati in fase di progetto.
- c) Risparmio Energetico. Livello migliorativo: produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti.
- d) Superamento barriere architettoniche. Livello migliorativo: accessibilità (solo qualora non sia già il livello minimo richiesto ai sensi del D.M. 236/89).
- e) Dotazione di spazi: Livello migliorativo: dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio
- f) Ventilazione interna; ventilazione naturale estiva. Livello migliorativo: raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente utilizzando la ventilazione naturale, ad esempio con ventilazione incrociata e captazione dell'aria già raffrescata, captazione dell'aria delle facciate esposte alle brezze estive prevalenti, predisposizione di sistemi di camini o aperture tra solai funzionali all'uscita di aria calda dall'alto o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei ecc.

In tutti gli interventi di NC, RE, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione o ampliamento (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento) - è ammesso un incremento della Su assegnata al lotto nella misura massima del 10% della Su, comprensivo dell'eventuale bonus volumetrico previsto al comma 3 dell'Art. 5 dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 967/2015, al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di qualità di cui alle lettere da a) ad f) che precedono.

4. Nei sub-ambiti consolidati APC.c gli interventi NC e quelli comportanti ampliamento o totale demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
  - $UF_{max} = 0,50 \text{ mq/mq}$  oppure  $Su = S_{ue}$  se superiore in caso di intervento comportante demolizione e ricostruzione.
  - $Sa_{max} = 30\% Su$ ; la Sa eccedente tale limite concorre con la Su alla determinazione della capacità edificatoria assegnata dall'indice; in caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla Su realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque pari al massimo alla  $Su + Sa$  definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata;
  - $Q_{max} = 65\%$  della SF, ovvero = Q preesistente se superiore;
  - $H_{max} = 13,50 \text{ m.}$ ; altezze maggiori possono essere realizzate, per esigenze specifiche, attraverso intervento unitario convenzionato (IUC) o PUA

- SP minima = 10% della SF o = SP preesistente se inferiore.

Le strutture “copri-scopri non sono rilevanti a i fini della Su e Sa, e incidono sul rapporto di copertura Q nella misura del loro minimo ingombro;

5. In tutti gli ambiti consolidati APS.c e APC.c sugli immobili che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti: Su non superiore alla Su preesistente e Sa non superiore al 65% della Su ad uso residenziale.
6. Il RUE individua le porzioni di ambiti APS sedi di esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 250 e 1500 mq.) e medio-grandi (SV compresa tra 1500 e 2500 mq.), distinti in alimentari e non alimentari. La relativa disciplina è definita dalle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n. 1253/99)
7. Il RUE individua i sub-ambiti degli ambiti APS urbanisticamente idonei ad ospitare esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 250 e 1500 mq.), distinti in alimentari e non alimentari. La relativa disciplina urbanistica è definita dalle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n. 1253/99)
8. Il RUE individua le porzioni di ambiti APC.c sedi di esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 250 e 1500 mq.) e medio-grandi (SV compresa tra 1500 e 2500 mq.), distinti in alimentari e non alimentari. La relativa disciplina è definita dalle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n. 1253/99).
9. Gli ambiti APS.Me, APS.e e APC.e conservano la disciplina del PUA in corso di attuazione e o in istruttoria, non sono pertanto soggetti a POC; fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi e di usi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA approvato; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Detta possibilità è estesa ai comparti in corso di attuazione per i quali la convenzione sia scaduta o scada anticipatamente al primo POC e fino all'adozione di tale strumento. In questo caso la nuova convenzione non potrà assegnare termini di U.L. eccedenti i tre anni da quello stabilito dalla convenzione e dal PUA originari. Per le varianti al PUA si applica l'art. 6.28 commi 4, 5 e 6 del PSC.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione/ottemperanza, nei lotti liberi o parzialmente edificati è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici  $U_f = 0,40 \text{ mq./mq.}$  nel rispetto degli usi ammessi nel comma 1 dell'art. 4.4.2.

Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e le ulteriori prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione non siano state completate/ottemperate, il POC ha il compito di definire la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni.

10. Gli ambiti APS.Mi, APS.i e APC.i sono disciplinati da specifiche schede normative del PSC e sono soggetti a POC. Per la loro attuazione è richiesto un Piano Urbanistico Attuativo.

I diritti edificatori sono assegnati dal POC nel rispetto delle prescrizioni delle schede normative del PSC, e comunque con indici non superiori a:

$U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$  per gli ambiti APS.Mi e APS.i

Ut = 0,35 mq./mq. per gli ambiti APC.i.

In assenza di PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi, qualora non comportino l'aumento di carico urbanistico di cui all'art.30 comma 1 della L.R. 15/2013:

MO, MS, RRC, RE, D.

H max = 13,50 m.

#### 11. Prescrizioni specifiche

Sub-ambito APC.c (ex D2.6) in comune di Zola Predosa, Capoluogo

L'attuazione di interventi sugli edifici esistenti eccedenti la MO e la MS non comportante aumento di carico urbanistico di cui all'art.30 comma 1 della L.R. 15/2013 è soggetta a Intervento Unitario Convenzionato.

L'indice territoriale Ut non potrà superare il valore di 0,35 mq./mq. di St.

**Sub-ambito APC.c "Ex DURCROM"** in comune di **Monte San Pietro**, oggetto di intervento di bonifica, ai sensi de DM 417/1999, a causa di inquinamento da cromo e, pertanto, gravato dall'onere reale di cui all'art. 17, comma 3 del D.Lgs. 22/1997

Per questo sub-ambito valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

- nel caso si dovesse procedere alla realizzazione di scavi nelle zone in cui sono presenti terreni contaminati sarà necessario caratterizzare il rifiuto e nel caso in cui esso risulti contaminato occorrerà smaltire lo stesso presso apposito centro autorizzato. In tutti i casi in cui sia necessario smaltire del terreno bisognerà procedere alla caratterizzazione del rifiuto per verificarne la modalità di smaltimento; per quanto riguarda l'acqua di falda questa non dovrà in alcun caso essere oggetto di prelievo nemmeno per eventuale uso irriguo locale. Nel caso di emungimento le acque dovranno essere caratterizzate ed avviate a smaltimento secondo la normativa vigente. Il rischio di contaminazione della falda si può considerare nullo al di fuori dell'area oggetto di intervento di bonifica;
- nei piani di coordinamento e nei POS dovrà essere considerato il rischio di contatto con la falda, quale ad esempio involontaria ingestione di acqua di falda nel corso dei lavori di scavo ecc., al fine di adottare opportune misure di tutela;

Le considerazioni di cui al punto precedente dovranno essere inserite nel fascicolo fabbricato per i manutentori.

**Sub-ambito VB = aree di pertinenza autostradale con usi produttivi specifici**, in comune di **Zola Predosa**. L'ambito individua un'area di pertinenza autostradale destinata all'attività produttiva specifica di materiali bituminosi, funzionale alla rete autostradale alla quale l'attività è, pertanto, subordinata.

La conferma localizzativa è finalizzata ai seguenti obiettivi ed azioni:

- Massima mitigazione e compatibilizzazione ambientale e territoriale dell'impianto/attività;
- Massima riduzione del disagio olfattivo;
- Massimo abbattimento delle emissioni in atmosfera e dei potenziali inquinanti attraverso l'adozione di sistemi/impianti di abbattimento delle emissioni, efficaci e tecnologicamente avanzati;
- Naturalizzazione del sito attraverso l'inserimento di elementi di mitigazione ed ambientazione e miglioramento delle dotazioni ecologiche, delle alberature e delle sistemazioni esterne;
- Minimizzazione della percezione visiva degli impianti, riduzione della percezione e del disturbo visivo ancorché sotto soglia;

- Riduzione dell'inquinamento luminoso entro i limiti della L.R. 19/2003;
- Massima riduzione delle emissioni di rumori, con verifica del rispetto dei livelli di incremento differenziale, corrispondenti alla III classe acustica;
- Esclusione dell'utilizzo delle strade locali ai mezzi pesanti;
- Massima protezione della falda, corretta regimazione delle acque di dilavamento e pluviali;
- Monitoraggio/rilevamento sulle varie matrici con frequenze e modalità adeguate alla singola matrice e declinate nei diversi procedimenti, con verifica periodica dei livelli qualitativi raggiunti;
- Destinazione urbanistica finalizzata al mantenimento dell'attività specifica, condizionata dal rispetto di livelli di qualità e sicurezza definiti;
- Contributo di sostenibilità da versare sotto forma di forniture e prestazioni a favore della collettività;

La conferma localizzativa del sito è, pertanto, subordinata alle condizioni dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data 16 maggio 2012, acclarato al prot. 11054/2012, che definisce condizioni, interventi, termini e contributo di sostenibilità dell'operazione, nonché l'asservimento funzionale dell'attività secondo gli obiettivi/azioni sopra individuati. Le obbligazioni contrattuali dovranno essere tradotte puntualmente nei progetti degli interventi da effettuare, nel rispetto dei presenti principi, secondo le condizioni e le risultanze scaturenti dalle istruttorie tecniche sanitarie ed ambientali da condurre in sede di rilascio del titolo ad intervenire.

Usi ammessi:

E' ammesso il mantenimento, della specifica attività insediata per la produzione di materiali bituminosi funzionali alla rete autostradale, secondo modalità condizionate al rispetto di requisiti ambientali, da monitorare in permanenza attraverso specifico piano a carico dell'azienda.

Tipi di intervento: all'interno del sub-ambito: MO, MS, D, DR, RE, NC.

Capacità edificatoria: una tantum di 2.500 mq di SU. comprensiva della SUE

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto secondo le condizioni e gli impegni dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, oltre che delle prescrizioni contenute nei seguenti pareri:

- ARPA E.R., Sezione Provinciale di Bologna-Distretto Urbano, n. PGB0/2012/55431 del 29/10/2012 e successivi integrazioni/aggiornamenti;
- AUSL Dipartimento sanità Pubblica, U.O.S. Igiene Edilizia/Urbanistica, n. 108497 del 28/09/2012 e successivi integrazioni/aggiornamenti;
- Provincia di Bologna, Settore Pianificazione Territoriale, Ufficio di geologia, parere in materia di vincolo sismico PG 152034 del 11/10/2012;

I pareri, anche se non allegati, formano parte integrante della presente normativa.

E' esclusa la realizzazione di edifici e impianti nelle aree ricadenti in fascia di pertinenza e ad alta probabilità di inondazione del torrente Ghironda, come individuate dalla tavola 1 (III) del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

Standard Urbanistici: come normativa di RUE, ferma restando la possibilità di monetizzazione dello standard di P1 e V1.

## 12. Interventi unitari convenzionati – IUC.P

Il RUE individua sub-ambiti per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.

La convenzione dovrà contenere:

- l'indicazione della Su massima realizzabile;

- la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione;
- la quantità e le caratteristiche delle dotazioni extra-oneri da realizzare.
- In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS qualora non comportino l'aumento di carico urbanistico di cui all'art.30 comma 1 della L.R. 15/2013.

Gli Interventi Unitari Convenzionati Produttivi sono così individuati:

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI BAZZANO**

### **IUC.P BZ1 – Sirena Nord**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* b14.1; tutti gli usi ammessi negli ambiti APC.c

Su max per attività sportive = 1.000 mq. circa

*Modalità di intervento:* Intervento diretto con progetto convenzionato

*Prescrizioni specifiche:* la convenzione dovrà prevedere l'entità degli interventi di qualificazione di cui all'art. 4.4.2 comma 3.

### **IUC.P BZ2 – via di Castelfranco**

---

*Obiettivi e previsioni:* Con il presente ambito si persegue in primo luogo di consolidare l'area produttiva già insediata, consentendo l'ampliamento delle superfici produttive, nonché di riqualificare un'area già fortemente degradata ed occupata da edifici e manufatti impattanti nonché per regolamentare l'assetto futuro delle aree produttive presenti e per ottimizzare il sistema di infrastrutture ad esse collegate, riducendo il carico sul sistema di mobilità.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da rispettivi ambiti APC.c per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

Usi: c1, c2, c3, c6.

*Su max* = 31.997 mq a cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale;

*Prescrizioni specifiche:* L'attuazione dell'intervento potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri:

- H magazzino meccanizzato = 30 m resta inteso che il volume edificato è legato all'attività di stoccaggio e magazzino merci. Nel caso di non utilizzo del magazzino automatico, il suo volume non sarà riconoscibile come diritto acquisito e pertanto le volumetrie dovrà essere riportate entro i parametri di ambito
- H impianti tecnologici = 15 m

La realizzazione degli spazi di circolazione e collegamento ad uso comuni possono essere non dotati di ventilazione naturale, in tal caso deve comunque essere garantito almeno  $n > 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$ . Per l'uso del magazzino aziendale automatizzato, è consentito la realizzazione di spazi privi di illuminazione naturale e l'utilizzo di sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione e condizionamento in sostituzione della ventilazione naturale in quanto trattasi di stoccaggio di materiali plastici che potrebbe essere danneggiati dalla luce naturale e che necessitano di atmosfera controllata.

Per la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali P3 non viene conteggiata la superficie di magazzino aziendale automatizzato.

La dotazione di parcheggi pubblici P1 non è richiesta per l'area individuata nella strumentazione previgente come zona di completamento, mentre per le restanti aree la dotazione di standard di parcheggi pubblici viene monetizzata.

*Corresponsione del contributo di sostenibilità* la società nel rispetto di quanto previsto dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 si impegna alla realizzazione di opere di urbanizzazione di infrastrutturazione generale, nonché a corrispondere all'amministrazione comunale apposito contributo di sostenibilità, fino all'importo complessivo di Euro 1.500.000,00. Nell'ambito dell'intervento saranno realizzate nell'intorno le seguenti opere:

- allargamento della via Canaletta;
- allargamento ponte di via Canaletta;
- adeguamento fermata autobus su via Castelfranco;
- adeguamento incrocio tra via Castelfranco e via Magazzino

Sarà realizzato un impianto di produzione di energia rinnovabile, di cui parte sarà messa a disposizione, o monetizzata all'Amministrazione fino a concorrere alla somma di euro 250.000,00. L'energia prodotta dalla quota parte dell'impianto a disposizione dell'Amministrazione, i cui costi di gestione e manutenzione saranno interamente a carico della società, verrà annualmente monetizzata sulla base del costo medio attuale di acquisto dell'energia da parte dell'ILPA e versata al comune per un periodo 10 anni.

### **IUC.P BZ3 – Sirena Nord**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

L'intervento per costruzione ex novo (nuova costruzione) è riferibile solo al mappale 291 parte del foglio 12 – Sezione di Bazzano.

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC.c, tranne che per il mappale 291 parte del foglio 12 in cui è ammesso il solo uso b6 "artigianato di servizio agli automezzi", escludendo inoltre tutti quelli che rappresentano centri di pericolo in base all'allegato O del PTCP.

*Sf (derivante dai mappali 387 – 718 – 719 – 720 – 119 – e 291 parte del foglio 12) = 18.687,00 mq.*

*Su max realizzabile = 5.743,42 mq.* (comprensiva della superficie utile esistente Sue 2.350,47 mq., di quella di saturazione dei lotti esistenti 165,53 mq. e di quella derivante dalla cessione delle aree per ampliamento stradale 42,15 mq).

*H max:* come per gli ambiti APC

*Contributo di sostenibilità:* contributo di sostenibilità come da PSC e convenzione urbanistica; ampliamento della sede stradale da Via Calzolaria a Via Moretto Scuole fino alla corrispondenza con il nuovo tracciato di Via Cà Rossa valutato in € 191.340,00 o in alternativa versamento (a semplice richiesta) di pari importo, per la realizzazione di altra opera pubblica valutata prioritaria ed urgente da parte dell'Amministrazione Comunale. Qualora l'ampliamento della sede stradale venga eseguito solo parzialmente, il versamento di cui sopra verrà richiesto, limitatamente all'importo delle opere non eseguite.

*Prescrizioni specifiche:* monetizzazione del parcheggio pubblico P1, come da standard per interventi diretti sulla base dei parametri previsti per l'uso c1 "attività manifatturiere industriali o artigianali"; ampliamento della sede stradale da Via Calzolaria a Via Moretto Scuole fino alla corrispondenza con il nuovo tracciato di Via Cà Rossa; dotazione degli standard urbanistici privati relativa all'uso b6 equiparata a quelli dell'uso c1 a causa della specificità dell'attività da insediare;

### **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI CASTELLO DI SERRAVALLE**

#### **IUC.P CS1 - Capoluogo**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = Sue

H max = He

N.ro max unità immobiliari = 3

N.ro max alloggi pertinenziali = 3

*Prescrizioni specifiche:* Dovrà essere prevista contestualmente agli interventi edilizi la prosecuzione di Via dell'Agricoltura fino alla strada provinciale Via S. Apollinare e la realizzazione di un idoneo innesto sulla stessa viabilità.

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI CREPELLANO**

### **IUC.P CR1 – Via Chiesaccia / Chiesaccia**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = 3.000 oltre l'esistente

RC = 0,65 della SF - SP = 1% della SF

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità come da normativa di PSC

*Note:* come da convenzione urbanistica

### **IUC.P CR2 – Via Chiesaccia / Chiesaccia**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = 247,00 oltre l'esistente

*S coperta* = 2.000,00 mq

*Prescrizioni specifiche:* E' escluso qualsiasi ulteriore intervento di ristrutturazione con ampliamento

### **IUC.P CR3 – Via del Lavoro / Cà d'Oro**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 3.000,00 oltre l'esistente

*Prescrizioni specifiche:* E' escluso qualsiasi ulteriore intervento di ristrutturazione con ampliamento

### **IUC.P CR4 – Via Tombetto / Chiesaccia**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 15.630 totali (dati dalla somma di mq. 1.500 richiesti oltre la superficie esistente già realizzata e residua del comparto - complessivamente 12.330 mq. di SU; 900 mq. di SU dall'adiacente mappale 191 del foglio 8 e 900 mq. di SU provenienti dal terreno adiacente, mappale 433 e 602 foglio 8)

SP = 5% della SF- parcheggi pertinenziali 20% SU; RC = 65% della SF

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità come da normativa di PSC

*Note:* come da convenzione urbanistica in essere

### **IUC.P CR5 – Via Cassoletta**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$SF = 2.480$  mq

$UF = 0,50$  mq/mq -  $RC = 0,50$

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità € 80.000,00. La ditta deve rimanere insediata 5 anni successivamente la sistemazione dell'area. Le opere di urbanizzazione dell'intera area sono a carico della parte privata.

*Note:* come da convenzione

#### **IUC.P CR6 – Via Cassoletta**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$Su\ max = 3.900$  mq

*Prescrizioni specifiche:* cessione dell'area individuata cartograficamente della superficie di 14.600 mq. Le opere di urbanizzazione dell'intera area sono a carico della parte privata.

*Note:* come da convenzione

#### **IUC.P CR7 – Via Cassoletta**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$SF = 7.200$  mq.

$UF = 0,50$  mq/mq -  $RC = 0,50$

*Prescrizioni specifiche:* La ditta deve rimanere insediata 5 anni successivamente alla realizzazione del primo stralcio di edificazione di 2.500 mq.

*Note:* come da convenzione

#### **IUC.P CR8 - Via Papa Giovanni XXIII**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

Destinazioni e parametri ammessi: come per gli ambiti APS

*Prescrizioni specifiche:* è ammessa la realizzazione di un magazzino meccanizzato con altezza pari a 35 m.

#### **IUC.P CR9 - Via Brodoloni**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$Su\ max =$  incremento di 100,00 mq oltre la superficie esistente

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità come da norme di PSC

#### **IUC.P CR10- Via Brodolini / Via Lunga**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$Su\ max = 8.880$  mq. con  $Ut = 0,64$  mq./mq.

Rapporto di copertura = 0,60

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità come da normativa di PSC

---

**IUC.P CR11 - Via Guido Rossa / Via Lunga**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = incremento di 3000,00 mq oltre la superficie esistente

*H max* = 20 mt limitatamente alla realizzazione di magazzino meccanizzato

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità come da norme di PSC, monetizzazione del parcheggio pubblico P1

---

**IUC.P CR12 – Via 2 Agosto 1980 / Via Lunga**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 1450,00 complessiva

*S coperta* = 1380,00 mq

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità € 2340,00

---

**IUC.P CR13 – Via 2 Agosto 1980 / Via Lunga**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 2050,00 complessiva

*S coperta* = 2000,00 mq

*Prescrizioni specifiche:* /

---

**IUC.P CR14 – Via 2 Agosto 1980 / Via Lunga**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 670,71 oltre l'esistente

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità € 6036,39

---

**IUC.P CR15 - Via Pastore / Via Lunga**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = incremento di 1900,00 mq oltre la superficie esistente

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità come da norme di PSC, monetizzazione del parcheggio pubblico P1

---

**IUC.P CR16 – Via Confortino – Crespellano**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

Prescrizioni specifiche: ***Nell'area D1 previgente PRG ora APS.Mc contrassegnata con il numero 4 nelle tavole di previgente PRG (Foglio 8 Mappali 612 - 99 - 567 - 565 parte - 104 - 560, zona a sud ricompresa tra precedente perimetro del territorio urbanizzato e la zona E2 (circa 24000 mq, priva di edificabilità in recepimento della Variante ai sensi dell'art. 27 D.lsg n. 22 approvata con DGP n. 351 del 15/10/2002 e successiva DGP n. 373 del 02/09/2003 approvata con DCC n. 85 del 30/12/2004 e successiva VIA ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 9/99 approvata con DGP n. 618 del 28/12/2010), è possibile realizzare, tramite trasferimento di parte della potenzialità edificatoria dall'area D1 previgente PRG appartenente alla medesima Azienda, tettoie a copertura dei depositi di materiali ferrosi per una superficie coperta SC massima di mq. 9.800. L'altezza massima di dette tettoie non può superare metri 17.00, per tutta l'area appartenente alla medesima azienda e compresa nel perimetro dello IUC-P CR16." Rimane invariata la potenzialità edificatoria prevista sulla porzione rimanente dello IUC-CR16 (mappale 84 del Foglio 8), come da strumenti urbanistici vigenti e comprensiva degli edifici esistenti, decurtata della superficie massima trasferibile mq. 9.800 SC come sopra richiamato. Fino alla presentazione di eventuali nuovi procedimenti sulla medesima area rimangono valide le prescrizioni previste dalle deliberazioni provinciali in attuazione delle normative speciali sopra richiamate.***

Realizzazione di una fascia boscata di compensazione fino al confine di proprietà posto a sud, di 40 m di profondità media, ad esclusione della fascia in servitù all'elettrodotto, secondo un sesto di impianto di metri 3x3, utilizzando specie autoctone e arboree (farnia, pioppo, carpino bianco, frassino ossifillo, olmo campestre, acero campestre, bagolaro, nocciolo, ecc.) ed arbustive (ligustro, sanguinello, corniolo, prugnolo, fuscaggine, ecc), con l'obiettivo di schermare quanto più possibile le opere in progetto e diminuire il loro impatto sul passaggio, utilizzando essenze vegetali previste dal regolamento Comunale del Verde. La localizzazione di tale fascia verde di compensazione potrà essere modificata, in accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando l'estensione della stessa e l'obiettivo di schermare le opere in progetto e diminuire il loro impatto sul paesaggio circostante.

#### **IUC.P CR16 (bis) – Via 2 Agosto/Via Lunga/Via Martignone – Crespellano**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APS.c

*Su max realizzabile* = Su 9.070,92 mq. (SU esistente + SU progetto);

*H max* = 13,50 mt; limitatamente alla realizzazione di magazzino automatizzato mt. 25,00;

*Q max* = 55% della SF;

Superficie permeabile SP minima = 6% della SF;

Monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico P1 mq. 277,80 quantificato in € 12.951,04;

*Prescrizioni specifiche:* Contributo di sostenibilità come da PSC disciplinato dalla convenzione urbanistica.

#### **COMUNE DI MONTE SAN PIETRO**

##### **IUC.P MP1 – Ospedale – Monte San Giovanni**

---

*Obiettivi e previsioni:* Con il presente comparto si persegue in primo luogo l'obiettivo di consolidare l'area produttiva di alta qualità già insediata, consentendo l'ampliamento delle superfici produttive, nonché il riordino delle quote residenziali già previste del PRG, in posizione complementare e anche funzionali alle esigenze abitative temporanee degli addetti dell'insediamento e degli ospiti per motivi di studio e di lavoro. Il secondo obiettivo, perseguendo il recupero funzionale dei fabbricati esistenti, riguarda il possibile utilizzo della palazzina residenziale adiacente all'insediamento produttivo per politiche abitative ERS. Terzo obiettivo dello IUC è quello di realizzare il completamento della palestra del centro

scolastico di Monte San Giovanni, struttura che sarà al servizio della popolazione anche per attività sportive e ricreative extrascolastiche.

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da rispettivi ambiti APC.c e AUC.4 per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

*Su max per foresteria in ambito APC.c (\*)* = 786 mq

*Su max in ambito APC.c* = 19.500 mq compresa la Su esistente;

*Su max in ambito AUC.4* = 690 mq, compresa la Su esistente;

N.ro max alloggi realizzabili nell'ambito AUC.4 = 10, già esistenti.

N.ro max alloggi realizzabili nell'ambito APC.c (\*) = 12.

*Prescrizioni specifiche:* Il soggetto attuatore è tenuto alla redazione di un Progetto Unitario relativo all'intera area territoriale composta da diversi ambiti. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri:

- classe energetica dei nuovi edifici abitativi non inferiore alla classe A;
- parcheggi pubblici, dotazione minima = 1.615 mq corrispondenti alla dotazione già esistente (catastralmente individuati al Foglio 37 particelle 178 e 179), con possibilità di eventuale monetizzazione dell'uso pubblico della restante quota anche in fase di conclusione dell'intervento.
- Corresponsione del contributo di sostenibilità come da parametri di PSC e monetizzazione delle dotazioni territoriali diverse dai parcheggi pubblici (quota di verde pubblico di 6.080 mq prevista dalla precedente convenzione; dotazioni territoriali corrispondenti alle superfici produttive e residenziali in ampliamento), da destinare alla costruzione della nuova palestra del polo scolastico, il cui progetto esecutivo dovrà essere definito entro la data della stipula della convenzione attuativa del progetto unitario di intervento per l'ambito produttivo e l'ambito residenziale ad esso contiguo.
- la convenzione attuativa dovrà anche individuare le condizioni per destinare la palazzina residenziale esistente in ambito AUC.4 ad un uso abitativo secondo i canoni ERS per un congruo periodo.

Fatte salve le specifiche autorizzazioni delle autorità competenti, è possibile insediare all'interno del comparto spazi da destinare a nido aziendale e/o scuola materna aziendale, nel rispetto delle quantità edificabili massime sopra descritte.

La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e ad sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

In fase esecuzione il soggetto attuatore è tenuto è tenuto alla realizzazione dell'intervento edilizio nei tempi e secondo le modalità definiti nella convenzione. In ogni caso i lavori relativi alla realizzazione della palestra dovranno iniziare entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione attuativa e completati entro i successivi 12 mesi; garanzie in ordine alla realizzazione di tale opera e procedure di collaudo amministrativo e tecnico saranno meglio definite in sede di convenzione in relazioni alle leggi vigenti.

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto a cedere al Comune i parcheggi pubblici interni al comparto come da modalità specificate nella convenzione.

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI MONTEVEGLIO**

### **IUC.P MV1 – Via Abitazione**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = 2.500 mq

*Prescrizioni specifiche:* La capacità edificatoria (riferita all'intero ambito APC.e) dovrà essere concentrata all'interno del sub-ambito IUC.P. È prescritta la riqualificazione delle aree in fregio al T. Samoggia comprese nell'ambito APC.c

## **COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI SAVIGNO**

### **IUC.P SV1 – Merlano Piscina**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

Destinazioni ammesse:

- piscina e attività sportive
- pubblico esercizio
- centro benessere
- funzioni ricettive
- abitazione del titolare dell'attività.

*Uf max* = 0,10 mq/mq

Superficie accessoria, comprendente Snr ed Sa = 0,20 mq/mq Su

*H max* = m. 6,50

Standards urbanistici:

- Parcheggi pubblici = 40% di Su
- Parcheggi ad uso privato = 15% di Su
- Verde privato = 60% di Su

*Prescrizioni specifiche:* L'attuazione delle previsioni del sub-ambito è subordinata

- alle risultanze delle verifiche geologiche riferite al Piano di Bacino ed alle prescrizioni e/o direttive impartite dall'Autorità di Bacino del Reno
- all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Attuativo di Coordinamento e un atto convenzionale di obbligo alla non frazionabilità dei terreni e degli immobili realizzabili attraverso lo sfruttamento della capacità edificatoria per un periodo non inferiore a 20 anni.

## **COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

### **IUC.P ZP1 – Vie Balzani/Grazia/Poli e Vie Calari/Piemonte**

---

L'ambito è costituito da due sub-ambiti, classificati nel previgente PRG (comparto "ad arcipelago") D3.5A e D3.5B, con convenzione in essere. Entro tali sub-ambiti, anche dopo la scadenza della convenzione, permane l'asservimento edificatorio costituito da quote di SU trasferite dal sub-B al sub-A.

*Destinazioni ammesse:* usi ammessi come in ambiti APS.c

*Uf max* pari a quello definito per gli ambiti APS.c,

### **IUC.P ZP2 – via dei Lombardi**

---

*Destinazioni ammesse:* come per ambiti APS.c.

*Uf max;*

- la superficie utile assegnata allo IUC.P ZP2 è pari a mq. 9.920 come da procedimento ex Art. A-14 Bis L.R. 20/2000

*Prescrizioni specifiche:*

- cessione e realizzazione del parcheggio;
- l'area indicata come parcheggio (da realizzare e cedere) può contenere anche gli standard dell'intervento, che saranno da realizzare;
- altri interventi di sistemazione viabilità e percorsi come da apposite convenzioni.

### **IUC.P ZP3 – Via Lavoro**

---

Il sub-ambito è costituito da una porzione dell'ambito APS.c situato all'altezza dello svincolo della Nuova Bazzanese sulla via Roma.

*Destinazioni ammesse:* usi ammessi come in ambiti APS.c

*Uf max* pari a quello definito per gli ambiti APS.c, da calcolare solo sulla parte edificabile (esclusa la fascia ECO);

*Prescrizioni specifiche:*

- massimizzazione delle dotazioni ecologiche;
- realizzazione di un intervento di qualità in grado di qualificare l'area come "accesso" a Zola Predosa;

[...]

## **Art. 4.6.6. Usi ammessi negli ambiti del territorio rurale**

### 1 Usi ammessi in **tutti gli ambiti**

- a3. Residenza di imprenditori agricoli professionali
- c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6 e con le esclusioni di cui all'art. 3.6.7)
- d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
- d2. Attività zootecniche aziendali;
- d7. Attività agrituristiche; **Fattorie didattiche**; Ospitalità rurale;
- d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato
- f11. Opere per la tutela idrogeologica
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.

### 2 Usi ammessi **con prescrizioni in tutti gli ambiti:**

- a1. Residenza - Co-abitazione

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti*

- b2. Pubblici esercizi

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

- b3. limitatamente agli Studi professionali

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti*

- b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

- d3. Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale (Cantine vinicole, cioè impianti per la lavorazione, il trattamento, la conservazione di uve da vino; locali ed impianti per apicoltura, acetaie, frangitura olio).

*Prescrizione: attraverso uno studio di inserimento ambientale (art. 4.7.2 delle presenti norme)*

- f4. Impianti per l'ambiente;

*Prescrizione: attraverso uno studio di inserimento ambientale (art. 4.7.2 delle presenti norme)*

- f5. Impianti di trasmissione (via etere);

*Prescrizione: attraverso uno studio di inserimento ambientale (art. 4.7.2 delle presenti norme)*

- 3 Usi ammessi se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.9 e 4.6.16, in tutti gli ambiti:

- b1. Esercizi commerciali di vicinato

- b3. Limitatamente a piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico

- b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli (in questi ambiti tali usi potranno essere insediati a condizione di non prevedere alcun deposito o stoccaggio di materiali o attrezzature in esterno degli edifici).

4. Specifiche per **AVN** – Aree di valore naturale e ambientale

***Ulteriori usi ammessi se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.9 e 4.6.16:***

- b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

- b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base).

- b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.

- d5. Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia animali e cliniche veterinarie (con esclusione degli Ambiti AVN-AP).

- d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica - da biomasse di origine agricola, nei limiti fissati dall'art. 6 del D.Lgs. 28/2001 **e con le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6.7.**

5. Specifiche per **ARP** – Ambiti di rilievo paesaggistico

***Ulteriori usi ammessi:***

- d4. Coltivazioni in serre fisse

***Ulteriori usi ammessi con prescrizioni***

- b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

- b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra

e3. Campeggi e villaggi turistici;

*Prescrizione: attraverso uno studio di inserimento ambientale, limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

e2. Attività ricettive extra alberghiere;

*Prescrizione: limitatamente al riuso quali colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

*Ulteriori usi ammessi se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.9 e 4.6.16:*

a2. Residenza collettiva;

b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

b9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;

b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)

b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso

b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

d5. Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.

d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica - da biomasse di origine agricola, nei limiti fissati dall'art. 6 del D.Lgs. 28/2001 **e con le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6.7.**

e1 Attività ricettive alberghiere.

Nel sub-ambito di pregio paesistico-ambientale "Parco-campagna di Villa Albergati" in comune di Zola Predosa sono ammessi e seguenti usi:

a3, d1, d3, d7, d8;

a1 limitatamente agli edifici classificati di valore storico architettonico o di pregio testimoniale, nel rispetto di quanto previsto agli artt. 4.1.2 e 4.1.16 ;

e i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, all'interno della sagoma del fabbricato originario e non comportanti l'aumento di carico urbanistico di cui all'art.30 comma 1 della L.R. 15/2013 sugli edifici esistenti non classificati. Sono inoltre ammessi interventi comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della LR 15/2013, nel rispetto delle modalità previste all'art. 4.6.9. e delle destinazioni consentite.
- Interventi ammessi all'art. 4.1.12 per gli edifici di valore storico architettonico o di pregio testimoniale.
- Realizzazione di autorimesse pertinenziali completamente interrato: l'intervento è soggetto a permesso di costruire e dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico.

I suddetti interventi si attuano con intervento edilizio diretto previo parere da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. per le parti tutelate da Decreto Ministeriale ex D.Lgs 42/2004.

6. Specifiche per **AVP** – Ambiti a vocazione produttiva agricola

**Ulteriori usi ammessi:**

d4. Coltivazioni in serre fisse

d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica -elettrica o termica- da biomasse di origine agricola, nei limiti fissati dall'art. 6 del D.Lgs. 28/2001 **e con le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6.7.**

*Ulteriori usi ammessi con prescrizioni*

d5. Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie

Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali

d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra

f1. Mobilità;

f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione;

Prescrizione: limitatamente alla viabilità di livello almeno comunale

f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni;

Prescrizione: attraverso uno studio di inserimento ambientale (art. 4.7.2 delle presenti norme)

f7. Attrezzature cimiteriali;

*Ulteriori usi ammessi se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.9 e 4.6.16:*

a2. Residenza collettiva;

b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

b9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;

b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)

b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso

b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;

b14.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo;

c5 Attività estrattive

e1 Attività ricettive alberghiere.

L'uso c5 (Attività estrattive) è ammesso esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.6 e 4.7). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

Nel sub-ambito di pregio paesistico-ambientale "Contesto ambientale dell'ex polveriera militare" in comune di Zola Predosa sono ammessi:

- gli usi esistenti

- i seguenti tipi di intervento: MO, MS, D qualora non comportino l'aumento di carico urbanistico di cui all'art.30 comma 1 della L.R. 15/2013.

7. Specifiche per **AAP** – Ambiti agricoli periurbani

**Ulteriori usi ammessi:**

d4. Coltivazioni in serre fisse

**Ulteriori usi ammessi con prescrizioni**

b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli;

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e a condizione di non prevedere alcun deposito o stoccaggio di materiali o attrezzature in esterno degli edifici*

b8. Attività di parcheggio

*Prescrizione: limitatamente ad aree contigue agli ambiti urbani consolidati nelle quali siano insediate attività a forte richiamo di pubblico*

b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

b14.1 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

b14.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto

*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

e2. Attività ricettive extra alberghiere;

*Prescrizione: attraverso uno studio di inserimento ambientale, limitatamente al riuso quali colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

e3. Campeggi e villaggi turistici;

*Prescrizione: attraverso uno studio di inserimento ambientale, limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*

f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione;

**Ulteriori usi ammessi se preesistenti:**

a2. Residenza collettiva;

b9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;

f1. Mobilità;

e1 Attività ricettive alberghiere.

Per l'area in via Bargellina, Fondo Balosella in località Crespellano sono ammessi gli usi:

- impianto per il recupero di biomasse
- deposito temporaneo e trattamento rifiuti non pericolosi.

Sono comprese tutte le opere necessarie per l'allestimento di un deposito di rifiuti per il recupero di materiale legnoso per il trattamento di biomasse, nonché deposito del materiale da avviare allo smaltimento, quali rifiuti di carta, imballaggi, vetro di scarto, rifiuti di ferro, rifiuti di metalli non ferrosi, materiale inerte, ecc (attuazione mediante sottoscrizione di convenzione che prevede il riconoscimento da parte della proprietà di un contributo extra-oneri pari a € 40.000,00 per la realizzazione e sistemazione di un'area verde pubblico da individuare in collaborazione con l'amministrazione).

[...]

#### **Art. 4.6.9 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 4.6.16, in tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
2. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela sono ammessi inoltre interventi comportanti cambio d'uso verso le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto, in conformità agli usi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale.

Destinazioni d'uso in atto legittimamente	Destinazioni d'uso ammissibili
a) Edifici in tutto o <b>parzialmente</b> abitativi (usi a1, a2 o a3), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5)	<p>Gli usi ammessi sono quelli previsti per i diversi ambiti, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni del Contesto cui appartiene l'edificio.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (usi d), sono ammessi inoltre interventi comportanti cambio d'uso di tali vani, prioritariamente volti al reperimento delle autorimesse e delle dotazioni accessorie minime prescritte. L'eventuale superficie eccedente potrà essere destinata ad SU abitativa. E' fatta salva la possibilità di reperire le autorimesse e le dotazioni minime accessorie richieste in fabbricati minori presenti nell'ambito dell'intervento in progetto, previa verifica che tali fabbricati non siano già asserviti ad altri edifici principali.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi, anche nel caso di cambio d'uso di porzioni di edificio non più funzionali all'agricoltura, fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'art. 4.6.16 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq.</p>

	<p>In caso di co-abitazione, è ammesso l'incremento del numero di unità immobiliari nei limiti definiti dall'accordo sottoscritto con il Comune, in modo analogo a quanto prescritto nelle "condizioni e opportunità" di cui all'art 4.6.16.</p> <p>Gli usi b1 e b5 sono soggetti alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui sono localizzati.</p>
<p>b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3, d5, d8): stalle, fienili, magazzini, depositi, granai, ricoveri macchine e simili, caselle, con esclusione di capannoni agricoli e tettoie, di cui alle successive lettere b1) e b2).</p>	<p>Gli usi ammessi sono quelli previsti per i diversi ambiti, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni del Contesto cui appartiene l'edificio. È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti. Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'art. 4.6.16 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari di funzione principale se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq.</p> <p>In caso di interventi di co-abitazione, , si applicano i limiti e le modalità previsti dall'accordo con il Comune di cui all'art. 4.6.16.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso a3, per le parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 4.7.3.</p>
<p>b1) Capannoni agricoli, non già classificati come EAP di cui al successivo comma 3, con caratteristiche tipologiche e costruttive non tradizionali, a sviluppo orizzontale, non idonei al cambio d'uso. Ai fini di una più precisa distinzioni di questi edifici da quelli di cui alla precedente lettera b), in allegato alle presenti</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto;</li> <li>- il cambio d'uso verso altri usi agricoli consentiti nell'ambito agricolo di riferimento;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti e di contoterzismo;</li> <li>- l'attività di fornitura, rimessaggio di macchine agricole e macchine movimento</li> </ul>

<p>norme è riportato un abaco fotografico dei casi più ricorrenti di capannoni agricoli.</p>	<p>terra, nonché per attività di riparazione di macchine agricole;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'uso per allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.</li> <li>- l'uso temporaneo come spazi per la vendita al dettaglio di prodotti agricoli;</li> </ul> <p>Interventi diversi sono attuabili, in applicazione delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimento in POC, nel rispetto rigoroso dei criteri generali definiti dalla L.R. 20/2000 e dal presente RUE (in particolare, per il riuso, gli interventi di recupero devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale).</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso a3, per le parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 4.7.3.</p>
<p>b2) Tettoie, baracche, manufatti precari e proservizi</p>	<p>Ai sensi del comma 2, punto f dell'art.A-21 della LR 20/2000 e ss.mm.ii, non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi, questi ultimi da considerare tali e dunque non recuperabili per funzioni principali, tranne quando abbiano dimensioni tali da permettere di ricavare 75 mq di Su e relative dotazioni accessorie minime di cui al successivo comma 7.</p>
<p>c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili</p>	<p>E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>
<p>d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali (usi b6, c1, c2, c3, c4), compreso l'eventuale alloggio annesso</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS;</li> <li>- il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8, d9 nonché a3 per le parti tipologicamente compatibili;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovi-vaisti (uso d8).</li> <li>- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici</li> </ul>

	<p>a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito.</p> <p>Interventi diversi sono attuabili, sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimenti in POC.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli è ammesso l'uso a3, nelle parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 4.7.3.</p>
e) Edifici per attrezzature turistiche, ri-creative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, b4, b14.1, e1, e2. L'uso b1 è soggetto alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui è localizzato.. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente. Sono ammessi eventuali cambi d'uso per funzioni agricole di servizio al territorio, quali l'agriturismo.
f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2.
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2)	f2 (non è ammesso cambio d'uso)
h) Serre fisse (uso d4)	d4 (non è ammesso il cambio d'uso)

3. Nella cartografia del RUE sono identificati con apposito simbolo gli edifici agricoli principali e aree esterne (EAP); essi per caratteristiche tipologico-funzionali, dimensioni, collocazione territoriale costituiscono il principale patrimonio edilizio atto allo svolgimento delle attività produttive e di servizio agricolo, nonché alle attività di manutenzione ambientale
4. Sono classificati EAP gli edifici e le loro aree esterne di pertinenza appartenenti alle seguenti tipologie:
  - stalle e ricoveri animali a produzione intensiva
  - cantine moderne di vinificazione e deposito vini
  - magazzini di stoccaggio e lavorazione dei prodotti ortofrutticoli
  - capannoni, ricovero attrezzi agricoli e fienili praticabili con macchine agricole.
5. Negli edifici (anche se non classificati EAP) aventi le caratteristiche tipologiche di cui al comma 4 realizzati con caratteristiche costruttive non tradizionali , a sviluppo orizzontale, riconducibili alla categoria b1) della tabella di cui al precedente comma 2, sono ammessi i soli usi d – funzioni agricole e attività connesse.

Sono ammesse inoltre le attività svolte da contoterzisti a servizio e supporto di aziende agricole e zootecniche, singole o associate.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo per caratteristiche costruttive non tradizionali devono intendersi le strutture prefabbricate in c.a., acciaio o legno lamellare nonché le strutture miste costituite da muratura perimetrale tradizionale ed elementi di copertura prefabbricati ad unica campata in c.a., acciaio o legno lamellare (capriate, volte, ...). Per sviluppo orizzontale deve intendersi una struttura ad

unico piano avente lunghezza prevalente rispetto alla larghezza.

Il presente comma non si applica agli edifici classificati come incongrui Al.2.2 di cui all'art. 4.7.14.

6. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici di cui ai commi 4 e 5 sono: MO, MS, RRC, RE e MT, D, interventi comportanti demolizione e ricostruzione a parità di volume della sagoma fuori terra esistente, nonché interventi comportanti ampliamento e NC in presenza di aziende agricole, come da indici ammessi. Sono ammessi gli interventi comportanti cambio d'uso (solo verso gli usi agricoli nonché la residenza a3 solo nel caso di porzioni abitative già esistenti o per quelle aventi tipologia compatibile per il riuso abitativo). Per gli edifici di origine storica classificati nel sistema insediativo storico le categorie di intervento ammesse devono comunque rientrare tra quelle previste per la classificazione di tutela
7. Negli interventi comportanti cambio d'uso verso l'uso a1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, si applicano le seguenti disposizioni relative alla realizzazione degli spazi accessori:
  - posti auto pertinenziali: secondo le quantità di cui all'art. 3.1.5 delle presenti norme. Possono essere autorizzate deroghe all'obbligo di realizzazione di autorimesse chiuse con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.
  - cantine, nella misura minima di 5 mq. per alloggio
  - locali per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura minima di 5 mq. per alloggio, accessibile dall'esterno.

Cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpate in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. il deposito attrezzi può anche essere accorpato all'autorimessa in un unico locale della superficie minima di 20 mq.

In caso di progetti unitari che comprendano più edifici, potranno essere realizzate soluzioni combinate e accorpamenti degli spazi accessori (ad esempio all'interno di un solo edificio oppure recuperate all'interno di fabbricati minori, ecc.).

Nel territorio rurale le autorimesse pertinenziali edificabili ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, quando esterne al volume dell'edificio esistente, ai fini della tutela dell'integrità del paesaggio, potranno essere realizzate solo al piano completamente interrato (sottosuolo), secondo un profilo di progetto che preveda il volume della nuova costruzione, al lordo delle strutture e comprese quelle di sostegno della via di accesso degli automezzi, contenuti nel profilo di campagna preesistente e legittima a tale realizzazione. Tali autorimesse possono costituire la dotazione sostitutiva in caso di deroghe per il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare di cui al precedente comma 7.

8. Non sono ammesse deroghe che comportino la riduzione degli spazi accessori esistenti all'atto dell'intervento rispetto alla misura minima prescritta dalle presenti Norme.
9. Gli interventi comportanti cambio d'uso di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola sono subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo nel quale: ai sensi dell'art. A-21 c. 3 punto b) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., si stabilisce che alle unità poderali agricole cui era asservito alla data di adozione del RUE l'edificio riutilizzato a fini non agricoli si applicheranno i seguenti limiti a nuove edificazioni:
  - nel caso di ripristino e riuso di edificio con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità che le unità poderali concorrano, nei termini previsti dal Capo 4.7, alla realizzazione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; è fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiari agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e non inferiore a 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); in questo caso non potranno essere realizzati

nuovi edifici abitativi solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione abitativa oggetto di riuso.

- nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nei termini previsti dal Capo 4.7; successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola. È fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiarie agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e non inferiore a 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici, in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nelle nuove unità fondiarie agricole, solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione diversa da quella abitativa oggetto di riuso.
- nell'atto unilaterale d'obbligo si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/adequamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, tettoie), demolizione degli edifici classificati incongrui, interventi di MO e MS per le baracche (da destinare esclusivamente ad Sa), impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

In applicazione di quanto previsto all'art. 4.6.16 seguente, nell'atto d'obbligo sono indicate le condizioni e le opere da eseguirsi ai sensi del medesimo articolo.

Gli interventi comportanti cambio d'uso di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) all'uso residenziale o ad altri usi dei gruppi b-e non più connessi alla funzione agricola sono subordinati alla trascrizione nel titolo edilizio dell'obbligo di provvedere in modo autonomo a tutti i servizi a rete

10. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, interventi comportanti il cambio d'uso) si applicano le norme del Capo 3.4 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
11. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili è ammessa solo nel caso in cui non esistano altri edifici (come ad esempio caselle o altri manufatti quali forni, ex pollai, ecc. ) o parti di edifici adibibili a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.
12. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n. 20/2000 e ss.mm.ii., nel caso di edifici incongrui, e in quelli di edifici dismessi all'epoca di adozione del PSC, con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, la cartografia del RUE identifica con apposito simbolo le situazioni nelle quali è possibile intervenire in sede di POC, alle condizioni definite dal PSC

Per le specifiche normative relative a usi interventi comunque ammessi si vedano gli articoli 4.7.10, 4.7.11 e 4.7.14 delle presenti norme.

13. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli, con la sola esclusione degli edifici di cui alla lettera b) della tabella del comma 2 di questo articolo.
14. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati ES e/o non inseriti in nuclei storici NS, o insediamenti storici IS, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa

da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato da spostare, alle seguenti condizioni:

- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D. Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
- Il fabbricato sia distante meno di 0,50 m dalle strade vicinali e locali e meno di 3,00 m. dalle altre strade;
- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie, degli elettrodotti e dei depuratori secondo la vigente normativa;
- Il fabbricato sia compreso in aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate come zona 1, di cui all'art. 2.9 del PSC;
- Il fabbricato sia compreso in aree ad alta probabilità di inondazione di cui all'art. 2.22 del PSC.
- Il fabbricato sia compreso nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 96, lett. f) del R.D. 523/1904.

Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento si attua per intervento diretto convenzionato ed è subordinato alla integrale demolizione dell'edificio originario, come prescritto all'art. 4.8 del PSC..

15. Le possibilità di ampliamento sono limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno. Tale dimensione è viene fissata, ai fini della presente norma, in un massimo di 45 mq. di Su, alla quale possono aggiungersi 10 mq per cantina e deposito attrezzi. I posti auto pertinenziali sono realizzati all'aperto. È ammesso inoltre l'adeguamento dell'altezza ai valori minimi prescritti.

#### **Art. 4.6.10 Aree specificamente attrezzate per attività fruite, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP e ATP.L**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruite, ricreative, sportive e turistiche compatibili (dotazioni di carattere privato ATP e ATP.L) in territorio rurale, sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti qualora non comportino l'aumento di carico urbanistico di cui all'art.30 comma 1 della L.R. 15/2013;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, e1, e2, e3, d7;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
  - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati, in convenzioni in essere o in accordi sottoscritti.
2. ATP Ca' La Ghironda, comune di Zola Predosa: per questa attrezzatura di carattere museale privata, è ammesso il potenziamento dell'attività in modo convenzionato con l'Amministrazione Pubblica.
  - Usi ammessi: b2, b4, b10.1, b14.1, b16, d8, f11; attraverso l'aggiornamento della convenzione possono essere ammessi usi di foresteria, e catering, complementari alle attività convenzionate.
  - Interventi e parametri ammessi: interventi comportanti demolizione e ricostruzione con  $U_f = U_{fe} + 15\%$  di incremento della Su esistente, NC con  $Su_{max} = 10.000$  mq., compresi della SU esistente.
  - Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto convenzionato
 Ulteriori possibilità di intervento potranno essere convenzionate con l'Amministrazione previo

inserimento nel POC.

3. ATP-L località Camponuovo, comune di Castello di Serravalle: per questa attrezzatura è ammesso, in alternativa al recupero delle superfici esistenti, nell'ambito identificato catastalmente al Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479 ed avente superficie territoriale di mq. 30.235, ad integrazione delle funzioni già presenti, l'insediamento di attività di tipo ricettivo e/o turistico alberghiere e/o per attrezzature sportive private con le seguenti funzioni e quantità:
- Residenza (superfici lorde già ora previste) mq. 380,00
  - Attività Ricettive e pubblici esercizi mq. 880,00
  - Porticati di servizio all'attività ricettiva mq. 260,00
  - Spazi a servizio (Magazzini, depositi, ecc...) mq. 1.020,00
  - Attrezzature sportive (Piscina e spazi connessi) mq. 1.990,00
- per complessivi mq. 4.530 lordi.
- È inoltre prevista la cessione a titolo gratuito al Comune di Castello di Serravalle, del Piano Terreno e del Piano Interrato del fabbricato posto in loc. Capoluogo, Via S. Apollinare n. 1242, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Castello di Serravalle al Foglio 14 mappale 207 subalterni 6 e 8, aventi superficie complessiva di lordi mq. 378,66, da destinare a servizi pubblici e/o di pubblica utilità quali poliambulatorio e centro prelievi e/o centro giovani od altro.
4. ATP GOLF CLUB San Martino, comune di Monte San Pietro: per questa attrezzatura di carattere sportivo, è ammesso il potenziamento delle superfici della club house in modo convenzionato con l'Amministrazione Pubblica.
- Usi ammessi: b2, b4, b.13, b14.1;
  - Interventi e parametri ammessi: NC o interventi comportanti demolizione e ricostruzione con Uf = Ufe legittima alla data del 27/04/2004 + 1.000 mq. di Su.
  - Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto. Corresponsione del contributo di sostenibilità come da parametri di PSC.
- 4bis. ATP GOLF CLUB – AREA B – Chiesa Nuova, comune di Monte San Pietro: per questo sub-ambito, avente superficie territoriale di circa mq. 53.000, è ammesso, **in coerenza con la disciplina del territorio rurale e** previa sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione **Comunale**, l'insediamento di un "centro cinofilo" per le seguenti funzioni e superficie:
- Uso ammesso: d5 (compreso pensione e attività di addestramento cani);
  - Interventi e parametri ammessi: NC con **superficie** complessiva pari a mq. 3.600 di cui:
    - mq. 600 **di Su** per attività di servizio quali Ufficio con zona accoglienza, servizi personale e pubblico, ambulatorio/infermeria, cucina/deposito alimenti, magazzino, pet shop, area tolettatura, alloggio custode;
    - **mq. 3000 da realizzare con strutture non permanenti strettamente legate all'esistenza della specifica attività, così ripartiti:**
      - mq. 2.400 per campi gara coperti
      - mq. 600 per pensione cani
  - L'edificato dovrà essere concentrato nella pozione posta a nord-ovest dell'areale, in continuità con il tessuto esistente, al fine della salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare di cui all'art. 10.10 del PTCP. **Le recinzioni dei campi gara e delle aree di sgambamento all'aperto dovranno essere realizzate con materiali adeguati (naturali, trasparenti, ...) all'esigenza di salvaguardia di tali aspetti.** Le aree libere, qualora non rappresentino anche visuali significative, potranno essere destinate a funzioni che non comportino edificazione, se non in misura minima, come attrezzature ricreative e sportive all'aria aperta e simili;
  - La composizione progettuale degli interventi dovrà valorizzare gli elementi ambientali e storico-culturali presenti nel contesto (quali la "Viabilità storica"). L'intervento dovrà utilizzare adeguate

essenze arboree autoctone.

- Particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda. In sede attuativa devono essere definite le modalità per lo smaltimento delle ABC (acque bianche contaminate) e delle ABNC (acque bianche non contaminate), individuando la destinazione più opportuna in relazione alla tipologia dell'intervento e alle condizioni di contesto; gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli Enti competenti, in corpo idrico superficiale; saranno comunque da privilegiare soluzioni tecniche che consentano riutilizzi delle acque meteoriche per usi non potabili a servizio dell'intervento.
  - ***I parcheggi pertinenziali necessari in relazione alla tipologie dell'intervento dovranno essere realizzati con tecniche atte a garantire la permeabilità dei suoli e a non configurare ampie superfici pavimentate.***
  - ***Dovrà essere eseguito un monitoraggio acustico post operam in relazione al rumore originato dal traffico veicolare e dall'abbaio dei cani da effettuare fra il terzo ed il sesto mese successivo all'entrata a regime del centro cinofilo. Il campionamento dovrà eseguirsi nei periodi temporali individuati come più critici dalla DOIMA (orario dei pasti degli animali, giornate di gara), in particolare per quanto riguarda il criterio differenziale. Tale rilevazione dovrà essere successivamente eseguita con cadenza biennale.***
  - Modalità d'intervento: intervento edilizio convenzionato esteso all'intero sub-ambito.
  - Corresponsione del contributo di sostenibilità come da parametri di PSC.
  - ***Alla cessazione dell'attività le strutture leggere e/o facilmente amovibili destinate alla copertura dei campi gara (mq. 2.400) ed alla pensione per cani (mq. 600) di cui al primo capoverso del presente comma dovranno essere completamente rimosse e l'area da esse occupate dovrà essere restituita all'ordinaria conduzione agricola dei suoli. Le superfici di cui sopra non potranno costituire un diritto edificatorio acquisito. A tutela della P.A. per l'effettuazione di tale adempimento la convenzione da sottoscrivere per l'esecuzione dell'intervento dovrà prevedere apposite clausole di garanzia.***
  - ***La convenzione dovrà inoltre formalizzare la contestuale rinuncia alla previsione di sviluppo residenziale posta all'interno del Complesso "Golf Bologna", già identificati quali ambiti AN.e dai precedenti strumenti urbanistici ed ora classificati come Ambiti ECO.***
5. ATP Scuderie Orsi - Mangelli, Comune di Zola Predosa. Il sub-ambito speciale perimetrato dal PSC è destinato a "Centro specialità F.I.S.E. - Federazione Italiana Sport Equestri". Entro il sub-ambito sono previste aree specialistiche, destinate a: Clinica veterinaria; Mercè; Monta americana; Ludico. L'attuazione degli interventi è soggetta ad inserimento nel POC (che dovrà definire usi ammessi, diritti edificatori assegnati e modalità di intervento), con approvazione di un progetto unitario di assetto dell'intero sub-ambito, attuabile per stralci. L'intero intervento è regolamentato da una convenzione che deve prevedere lo smantellamento delle strutture e delle attrezzature in caso di dismissione delle attività.
6. Parco del tartufo a Savigno: L'area è destinata allo svolgimento di attività ricreative, divulgative e formative sperimentali, in particolare attraverso la creazione di un parco tematico sensoriale relativo al Tartufo, con particolari attenzioni agli utenti disabili. Questa area potrà essere dotata di una attrezzatura a servizio delle attività del parco di circa 100 mq, che dovrà avere una struttura di tipo leggero e dovrà essere amovibile, ai sensi dell'art. 4.3 comma 2 del PTCP. L'area è attualmente di proprietà demaniale. Ai sensi del comma 8 dell'art. 4.3 del PTCP il Comune, una volta acquisita l'area, potrà procedere alla definizione di un accordo di programma con la Provincia per prevedere una struttura permanente a supporto del parco.
7. Villaggio senza barriere "Pastor Angelisus", località Bortolani, comune di Savigno: per questa attrezzatura valgono le prescrizioni e i parametri definiti dal Piano Particolareggiato vi-gente. In particolare, è ammesso un ampliamento della Su pari a mq. 1.000 circa, come da Variante approvata.

8. Attrezzatura di carattere religioso – assistenziale, via Monteveglio a Bazzano: per questa attrezzatura vale quanto previsto negli atti di convenzionamento in essere.

Interventi e parametri ammessi: è ammessa la ricostruzione entro il perimetro del piano particolareggiato della cappella crollata a seguito di evento franoso in posizione tale da garantire condizioni sicurezza. Modalità di intervento: intervento edilizio diretto convenzionato.

8bis. ATP-L Villa Gandolfo Bazzano: In questa area è ammesso il riuso degli esistenti edifici classificati con funzioni turistico-ricettive e ricreative.

*Interventi ammessi:* sono ammessi in via ordinaria gli interventi previsti al precedente comma 1.

**Usi ammessi: b2, b4, e1, e2, e3, d7;**

La progettazione dell'intervento dovrà tutelare e valorizzare la viabilità storica esistente nell'area ed evidenziarne la presenza e la consistenza.

8ter. ATP-L Lago Masone in Comune di Zola Predosa: In questa area è ammesso il mantenimento dell'esistente attività turistico-ricreativa e sportiva, con possibilità di adeguamento tecnologico e impiantistico (senza aumento di carico urbanistico) nonché di ampliamento del 20% delle superfici utili esistenti per adeguamenti igienico-funzionali, oltre che l'adeguamento delle Sa fino alla concorrenza massima del 65% della Su.

8quater. ATP Campo Volo di Monteveglio: In questa area è possibile lo specifico insediamento di un campo volo per ultraleggeri, **in coerenza con la disciplina del territorio rurale.**

*Interventi ammessi:* sono ammessi in via ordinaria gli interventi previsti al precedente comma 1.

La realizzazione delle piste di decollo/atterraggio non dovrà comportare nuova impermeabilizzazione di suolo. **Analogamente i posti auto necessari ai fini delle dotazioni pertinenziali dell'intervento dovranno essere eseguiti con elementi permeabili che consentano il mantenimento del tappeto erboso.**

**La quota minima della viabilità interna all'avio superficie, nei tratti sottopassanti l'elettrodotto, dovrà mantenere la quota attuale del terreno o comunque risultare compatibile con le distanze minime previste dal DM n. 28 del 21 marzo 1988 con particolare riferimento agli artt. 83 e 117 ed alla relativa tabella 1 dell'allegato 9.**

**Nei tratti sottopassanti l'elettrodotto la recinzione dovrà essere realizzata in materiale dielettrico.**

**In sede attuativa devono essere definite le modalità per lo smaltimento delle ABC (acque bianche contaminate) e delle ABNC (acque bianche non contaminate), individuando la destinazione più opportuna in relazione alla tipologia dell'intervento e alle condizioni di contesto; gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli Enti competenti, in corpo idrico superficiale; saranno comunque da privilegiare soluzioni tecniche che consentano riutilizzi delle acque meteoriche per usi non potabili a servizio dell'intervento.**

**Ai fini del controllo degli apporti d'acqua l'intero ambito dovrà essere considerato come appartenente all' "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", ai sensi dell'art. 4.8 del PTCP. Di conseguenza è sottoposto alle disposizioni dello stesso art. 4.8 e dell'art. 20 del PSTS-07 che prevedono la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche per un volume complessivo di almeno 500 metri cubi per ettaro di superficie territoriale, non ricomprendendo in essa le superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto.**

**In considerazione dell'inclusione dell'ambito in "Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo "A"" dovranno essere scrupolosamente rispettate le indicazioni dell'allegato "O" al PTCP con particolare riferimento alla non ammissibilità della realizzazione di stoccaggi interrati di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei medesimi.**

**Eventuali interventi programmati dal POC ai sensi del successivo comma 9, da realizzare per lo svolgimento dell'attività di campo volo per ultraleggeri, dovranno essere realizzati con strutture**

***non permanenti strettamente legate all'esistenza della specifica attività. Alla cessazione della stessa le superfici realizzate non potranno costituire un diritto edificatorio acquisito e dovranno essere completamente rimosse e l'area da esse occupate dovrà essere restituita all'ordinaria conduzione agricola dei suoli.***

9. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC e alle condizioni di cui all'art. 3.1.2 del presente RUE, ***in coerenza con la disciplina del territorio rurale.***

[...]

#### **Art. 4.6.14 Depositi di materiali a cielo aperto – Installazione di strutture temporanee e precarie – Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci e rifiuti a cielo aperto, salvo che si tratti di attività già legittimamente in essere.
2. Costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, soppressione o modifica di fossi di drenaggio, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

Non fanno parte di questi interventi le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si definiscono significativi:

- i movimenti di terra che comportano alterazioni medie della quota del suolo attraverso scavi e riporti superiori a m 0,50 rispetto al piano di campagna esistente;
- le modifiche ai corpi idrici demaniali e fossi stradali che comportino deviazioni del tracciato o alterazioni della sezione che non rientrano tra le esclusioni previste al precedente paragrafo.

Gli interventi significativi di movimento di terra (MT) sono sottoposti ***al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente***, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. È fatta salva la disciplina sovraordinata del Vincolo Idrogeologico.

3. L'installazione di coperture facilmente amovibili di dimensione massima  $\leq 300$  mq. (massimi complessivi/azienda) necessarie per specifiche tipologie di coltivazione/pratica aziendale è ammessa per l'imprenditore agricolo in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione, ed è soggetta a SCIA (ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della LR 15/2013) e subordinata ad atto d'obbligo, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, per il suo smontaggio entro i termini definiti dall'imprenditore nell'atto stesso.
4. L'installazione di coperture facilmente amovibili di dimensione superiore a 300 mq. è ammessa per l'imprenditore agricolo ed è soggetta a SCIA (ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della LR 15/2013) e subordinata ad atto d'obbligo, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, per il suo smontaggio entro i termini definiti nel piano di conduzione agraria che ne comprova l'esigenza aziendale per le annualità di cui all'atto d'obbligo; l'ammissibilità è subordinata alla verifica dell'assenza delle condizioni di vincolo che impediscono la costruzione di annessi agricoli ai sensi delle norme del PSC e di Piani sovraordinati.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla

presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.

6. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.
7. L'installazione di strutture temporanee e precarie, facilmente amovibili, per esigenze agricole stagionali (max 180 gg) quali serre mobili, ombreggiature, ripari temporanei dei prodotti, ed altri manufatti ascrivibili alle lett. e) ed f) di cui all'art. 7 – comma 1, della L.R. 15/2013, non necessita di titolo abilitativo ed è sottoposta alle procedure di cui all'art. 7 comma 2 della stessa L.R. 15/2013.
8. Le strutture di cui al precedente comma 7 nonché chioschi, edicole e altre installazioni a carattere provvisorio interne a fasce di rispetto infrastrutturali o relative ad un vincolo sovraordinato sono soggette al nulla osta dell'Ente gestore della infrastruttura/vincolo, fermo restando il rispetto delle distanze previste dalle specifiche norme.

[...]

#### **Art. 4.6.16 Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, derivanti dall'appartenenza ai Contesti territoriali di cui all'art. 7.6 del PSC**

1. Nel presente articolo sono riportate le “*condizioni e opportunità*” correlate dal RUE agli interventi di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) non classificato e delle relative aree di pertinenza in territorio Rurale, non più funzionalmente connesso all'attività agricola<sup>1</sup>, per gli edifici ritenuti incongrui e per alcuni particolari interventi legati allo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo in particolare quelli relativi all'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'Agriturismo e l'Ospitalità Rurale nel Territorio Rurale. Tali condizioni e opportunità derivano dall'appartenenza a determinati contesti territoriali, come definiti nell'articolo 7.6 delle Norme tecniche di attuazione del PSC; tali condizionamenti sono legati agli Obiettivi ed alle Strategie contenuti nelle schede di Contesto Territoriale come descritte nel PSC e come sinteticamente riportate nel presente articolo.
2. Le “*condizioni e opportunità*” di cui al comma 1 comportano l'attuazione di un insieme di azioni coordinate, caratterizzate da varie modalità d'intervento al contorno, da applicare negli interventi sul PEE non classificato o nei casi previsti dall'art. 4.1.16 in funzione dei seguenti obiettivi:
  - salvaguardia e ripristino paesaggistico,
  - tutela idrogeologica e manutenzione territoriale,
  - sostenibilità ambientale,
  - attuazione di elementi della rete ecologica di cui all'art 2.7/PSC, legati alle peculiarità insediative del contesto territoriale di appartenenza.
3. Gli impegni derivanti dalle “*condizioni e opportunità*” sono definiti in un apposito accordo, ex art. 11 L. 241/1990 (o art 18 L. 20/2000), da sottoscrivere da parte del soggetto che richiede di intervenire e l'Amministrazione comunale; nell'accordo potrà essere richiesta per gli interventi da effettuare, apposita garanzia fideiussoria, e vengono dettagliate le misure operative, nonché i soggetti abilitati all'esecuzione degli interventi<sup>2</sup> e la loro tempistica, che non potrà essere inferiore ai 5 anni.

<sup>1</sup> Il Patrimonio edilizio esistente non connesso all'esercizio dell'attività agricola, è quello non più adibito ad usi direttamente e stabilmente connessi all'attività agricola, e/o accatastato ai sensi della L.n°133/94, o già autorizzato per altre legittime destinazioni d'uso.

<sup>2</sup> Delibera G.P. n. 35 del 02/02/2010, elenco di imprese agricole che si candidano ad assumere appalti di manutenzione del territorio, ai sensi degli artt. 1 e 15 del D.Lgs 228/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo".

4. Le “*condizioni e opportunità*” di cui al presente articolo si possono applicare sia alle aree di pertinenza dell'edificio e/o del nucleo di edifici, sia a terreni circostanti; in quest'ultimo caso la dimensione dell'area può influire sulle potenzialità ammesse per l'intervento di recupero, come specificato nelle indicazioni normative articolate per singolo contesto o per gruppo di contesti territoriali.
5. Dove non espressamente definite condizioni e opportunità, per gli interventi valgono le norme di cui al relativo ambito territoriale di PSC, di cui agli artt. 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, come definite dalle presenti Norme di RUE.
6. Le “*condizioni e opportunità*” sono definite in modo differenziato in base alle caratteristiche degli edifici su cui si interviene, vale a dire:
  - Edifici con funzione originaria prevalentemente abitativa:
  - Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:
  - Edifici diroccati o demoliti, di cui al comma 2, lettera b), del precedente art. 4.6.15 e non agricoli.
7. Le “*condizioni e opportunità*”, in ragione delle possibili affinità morfologico - paesaggistiche e territoriali e della condivisione di obiettivi e strategie, possono essere applicate ad uno o più contesti, come meglio specificato al punto B seguente.
8. Le “*condizioni e opportunità*” possono essere applicate anche agli interventi relativi all'attività agricola, secondo modalità premiali da definire negli accordi sulla base di criteri approvati dal Consiglio comunale.
9. L'Amministrazione comunale può approvare linee-guida delle politiche per il territorio rurale nelle quali, ai fini dell'articolazione territoriale degli interventi per la sostenibilità previsti dai “condizionamenti”, sono individuate particolari aree, caratterizzate da condizioni di dissesto/degrado territoriale, nelle quali concentrare azioni di riqualificazione e manutenzione territoriale; in base a tali linee-guida possono essere utilizzati, per l'attuazione di interventi pubblici di restauro paesaggistico, riqualificazione ambientale e messa in sicurezza, fondi derivanti dalla monetizzazione di alcune o tutte le azioni derivanti dai condizionamenti; questa norma entro il contesto territoriale in cui è ubicato l'oggetto della richiesta d'intervento. In attesa della approvazione delle linee-guida e della definizione di valori di monetizzazione da parte della Amministrazione comunale, articolati per le diverse azioni di cui al successivo punto B, potranno essere concesse monetizzazioni delle “condizioni e opportunità” secondo i seguenti parametri e valori:
  - 5 anni di manutenzione per ogni ettaro di St disponibile o convenzionale minima di cui alle tabelle del successivo punto B;
  - € 300 per ettaro e per anno.La monetizzazione è assentibile sia nel caso di disponibilità di superficie territoriale da convenzionare a manutenzione, sia nel caso di indisponibilità (superficie convenzionale). Nel caso di accordo manutentivo le superfici asservite non potranno costituire SAU per aziende agricole professionali.
10. Gli interventi per la sostenibilità, che costituiscono le condizioni alle quali assoggettare gli interventi, sono specificati nelle indicazioni operative contenute nel successivo punto A).
11. In tutti i contesti territoriali di cui all'art. 7.6 delle Norme del PSC, ogni intervento sul PEE non più legato all'attività agricola dovrà avere impatto minimo per quanto riguarda l'aumento della superficie impermeabile, comprendendo in questa voce anche le pavimentazioni esterne a qualsiasi uso destinate. E' fatta salva la realizzazione di percorsi pedonali e posti auto necessari a soddisfare le dotazioni richieste, con impiego di materiali parzialmente drenanti, al fine di minimizzare l'impatto sull'impermeabilizzazione.

12. Interventi di recupero e ampliamento che prevedano allacciamenti alle reti tecnologiche ex novo in un raggio superiore ai 300 m dalle reti esistenti (strade carrabili in tutte le stagioni, rete elettrica e acquedotto), o ripristini delle stesse (anche senza modifica del tracciato) in un raggio superiore a 500 m., possono essere attuati solo se l'intervento è inserito nel POC e dietro presentazione di PUA per l'intero nucleo in cui l'edificio di cui si chiede il recupero è ubicato. In caso di ripristini di preesistenti allacciamenti alle reti tecnologiche l'attuazione dell'intervento di recupero può avvenire anche al di fuori del POC tramite permesso di costruire convenzionato.

[...]

## B) SPECIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI PER I CONTESTI TERRITORIALI

Nel seguito sono riportati, per contesto territoriale, le modalità d'intervento e i parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi sul PEE esistente nei contesti stessi.

### Norme generali

In tutti i contesti territoriali valgono le seguenti disposizioni:

- All'intervento di recupero edilizio deve essere connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (a.e. fitodepurazione o altro sistema a basso impatto ambientale, in considerazione alle caratteristiche idrogeologiche dei luoghi);
- Per ogni intervento che preveda la realizzazione di nuovi alloggi deve essere realizzata un adeguato stoccaggio delle acque piovane, per usi non potabili.;
- Interventi edilizi consentiti in generale sugli edifici: MO, MS, RE, D, anche comportanti cambio d'uso. In caso di intervento RE è prescritta la conservazione, almeno parziale, del sedime.
- Nel caso di numero di alloggi esistenti superiore a quanto ammesso nelle schede dei contesti, è sempre ammesso il numero di alloggi pre-esistenti
- Usi ammessi: Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito.
- Superfici accessorie: Come da norme generali
- È necessario dimostrare la titolarità su terreni circostanti l'edificio o il nucleo di edifici su cui richiede di intervenire, sui quali applicare gli interventi di cui ai condizionamenti di cui sopra alle condizioni definite nell'accordo con l'Amministrazione comunale. In alternativa è ammessa la monetizzazione del contributo di sostenibilità per la realizzazione degli interventi.

Ai fini del presente articolo, si intende per *nucleo* "la località abitata o già abitata costituita da un gruppo di case contigue o vicine, con almeno 3 edifici (con esclusione di tettoie, baracche e proservizi) e con interposte strade, sentieri, spiazzi, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili purché l'intervallo fra gli edifici non superi una trentina di metri e sia in ogni modo inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e il più vicino degli edifici manifestatamente sparsi".

Le disposizioni che seguono non sono relative al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico architettonico o testimoniale, per il quale si rimanda all'art. 4.1.12, mentre sono applicabili agli edifici non classificati interni alle aree di pertinenza ES o IS.

[...]

### A3) CONTESTO DELLE VILLE DI PIANURA CENTURIATA (da Via Lunga all'ambito fluviale del Samoggia)

La priorità è mantenere i segni della centuriazione e gli elementi del sistema delle ville storiche (parchi, viali di accesso, edifici)

Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)	AG3, IV2, PA.1, RE.1, TU.1.	
St minima disponibile o convenzionale per gli interventi	1 ha di ST	3 ha di ST
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa Art. 4.6.9, comma 2, lettera a)	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile) Art. 4.6.9, comma 2, lettera a)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b)	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b)	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza
E' consentito, attraverso interventi di MO, MS che non comporti aumento di carico urbanistico, RRC e interventi comportanti cambio d'uso, il riuso di edifici esistenti localizzati entro una fascia di 200 mt. dalla SP 27 "Via Cassola" e dalla Strada Comunale "Via Lunga" <b>nonché entro la distanza di 500 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato</b> , con destinazione c2, c3 e b10.4, oltre alle destinazioni ammesse all'art. 4.6.8, e l'uso b1, limitatamente alla vendita di prodotti agricoli. L'insediamento di tali usi, con esclusione di quelli ammessi all'art. 4.6.8 in quanto connessi al riuso ordinariamente consentito per funzioni agricole degli immobili, sono condizionati al rispetto del contesto territoriale di appartenenza. A tal fine si applica l'art. 4.7.2 anche per interventi sui fabbricati esistenti e aventi dimensioni inferiori a quanto indicato, estendendo la valutazione alla sostenibilità anche in termini di ricaduta sui sistemi infrastrutturali e sulle dotazioni.		

[...]

### **Art. 4.7.3 Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, interventi comportanti ampliamento, demolizione e ricostruzione o cambio d'uso**

1. Per gli interventi NC, per gli interventi comportanti ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso per uso a3: abitazioni, alla richiesta dovrà essere allegata idonea documentazione che dimostri:

- a) la non esistenza, nell'azienda agricola, di edifici con funzione abitativa o comunque recuperabili ai fini abitativi ai sensi delle presenti norme;
- b) l'esistenza nell'azienda agricola di edifici con funzioni di servizio all'agricoltura non dismessi (quali stalle, fienili, ecc.)

Qualora non siano presenti edifici di cui al punto b), la richiesta dell'intervento per intervento ad uso abitativo deve essere contestuale alla presentazione della richiesta di permesso di costruire di almeno un edificio con funzioni di servizio all'agricoltura.

***Nel caso in cui l'abitazione rurale non sia più adeguata alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale (IATP) e non possa essere recuperata, gli interventi ammessi sono subordinati alla demolizione del fabbricato non più recuperabile, da effettuarsi nei termini che verranno fissati nel previsto Atto d'obbligo, e comunque entro il termine di validità del titolo edilizio.***

**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE - NC**

2. Per l'uso a3 la richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale per aziende con SAU > 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e con SAU > 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); il richiedente deve essere titolare della proprietà per una superficie agricola aziendale almeno pari ai valori minimi sopra citati (10 ha e 5 ha). Qualora la SAU sia ubicata in parte in territorio di pianura ed in parte in territorio collinare e montano per intervenire nel territorio montano la SAU posta in tale ambito dovrà essere pari ad almeno 3 Ha e quella posta in territorio di pianura, ai fini delle determinazioni della superficie aziendale, concorrerà convenzionalmente per il 50% della propria dimensione. Nel caso contrario l'intera SAU posta in territorio collinare e montano potrà concorrere alla definizione della Superficie Aziendale per intervenire in territorio di pianura.

3. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere avanzata per:

- a. unità fondiari agricole esistenti alla data del 27/03/2000 (con riferimento alla data di pubblicazione sul BUR della LR 20/2000), sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della SAU;
- b. unità fondiari agricole derivate da frazionamenti o accorpamenti avvenuti dopo il 27/03/2000, purché ciascuna unità fondiaria agricola generata dal frazionamento o accorpamento abbia SAU non inferiore a 10 ha nel territorio di pianura (a nord della vecchia Bazzanese) e con SAU non inferiore a 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese);

4. Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto conseguente all'approvazione di un PRA, per le aziende di cui al punto 3, secondo i parametri di seguito specificati.

Il PRA dovrà essere esteso a tutti gli edifici richiesti anche per altri usi.

5. Parametri edilizi.

$Su_{max} = 150 \text{ mq} + Sa$  ( $Sa_{max} = 65\%$  della  $Su$ )

$NP_{max} = 2$  fuori terra

La  $Su$  edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'azienda agricola avente destinazione abitativa;
- di quella concessa in precedenza sui medesimi terreni, anche se gli edifici non fanno più parte dell'azienda, salvo il caso di frazionamento aziendale che conservi le SAU minime, su tutte le unità fondiari agricole, nella misura prevista al precedente comma 3, lettera b.

**Interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione**

6. La richiesta di permesso di costruire per interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione per uso a3 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).

7. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

8. Valgono i seguenti parametri edilizi:

$Su_{max} = 150 \text{ mq} + Sa$  ( $Sa_{max} = 65\%$  della  $Su$ ).

$NP_{max} = 2$ .

La  $Su$  e la  $Sa$  edificabili si intendono comprensive:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia abitativa;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola, salvo il caso di frazionamento aziendale che conservi le SAU minime, su tutte le unità fondiari agricole, nella misura prevista al pre-cedente comma 3, lettera b.

9. In tutti gli interventi di cui ai commi 2 - 7 la Su e la Sa possono essere distribuite in un massimo di due alloggi, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo: un alloggio per l'imprenditore agricolo (uso a3) e uno per un familiare fino al secondo grado di parentela (uso a1). Il permesso di costruire relativo all'alloggio per il familiare è a titolo oneroso, fatto salvo il caso in cui anche il familiare sia in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale.

In caso di ricongiungimento di un familiare fino al secondo grado la Su ammessa può avere un incremento di 35 mq (oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60%) ed essere distribuita in un numero massimo di due alloggi.

E' ammesso un incremento massimo del 20% di tali parametri tramite presentazione di un PRA che documenti specifiche esigenze abitative legate ad allevamenti o colture richiedenti un elevato carico di manodopera. La superficie per alloggi di servizio può essere collocata in un edificio autonomo rispetto all'abitazione dell'imprenditore agricolo.

10. Nel caso di interventi all'interno di una corte rurale esistente:

- è ammessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi nei casi di ricongiungimenti familiari o di alloggi di servizio:
- in presenza di edifici incongrui o non utilizzati e/o non utilizzabili ai fini agricoli è possibile realizzare fino a 35 mq. di ulteriore superficie utile abitativa, oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 65%, per il ricongiungimento di nuclei di familiari dell'imprenditore agricolo (fino al secondo grado di parentela) o per alloggi di servizio per ospitare manodopera anche stagionale impiegata nell'azienda, a condizione della contestuale demolizione di una Su esistente almeno doppia di quella prevista in progetto.
- i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.

11. Il Consiglio Comunale, potrà derogare dai suddetti parametri in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave.

12. Gli interventi comportanti cambio d'uso verso l'uso a3 sono ammessi nei limiti di cui all'art. 4.6.9, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

#### **Art. 4.7.4 Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC interventi comportanti ampliamento, demolizione con ricostruzione o cambio d'uso**

1. Ai fini della disciplina di interventi per fabbricati di servizio all'attività agricola, il RUE distingue quattro casi di soggetti e di attività:
  - Azienda agricola (con Imprenditore Agricolo);
  - Azienda agricola di nuova formazione (Imprenditoria giovanile);
  - Azienda agricola minore (con Imprenditore Agricolo) – vedi art. 4.7.5
  - Attività agricola amatoriale – vedi art. 4.7.6.

Per l'applicazione delle presenti norme, in coerenza con le "Linee guida per il governo delle trasformazioni nel territorio rurale della Provincia di Bologna" (Del. Giunta Provinciale n. 485 del 22.11.2005), si

intende:

- per Azienda Agricola la combinazione dei fattori produttivi la cui titolarità, ai fini delle presenti norme, è da riferirsi ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 CC (e s.m.i.) e vede tra le sue componenti terreni agricoli ed edifici, (anche in appezzamenti non contigui), secondo i seguenti titoli di possesso: proprietà e/o affitto, usufrutto, enfiteusi, uso e comodato anche tramite l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, beneficio parrocchiale a colonia perpetua. L'azienda è da considerare agricola quando eserciti le attività agricole e connesse come sopra definite. L'azienda può essere condotta in forma diretta familiare, o mista (lavoro familiare e salariato), in economia solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.
- per Azienda agricola di nuova formazione/imprenditoria giovanile l'azienda agricola condotta da:
  - giovani agricoltori con meno di 40 anni in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale iscritti nella gestione previdenziale;
  - giovani con meno di 40 anni che intendono esercitare l'attività agricola, purché acquisiscano entro 24 mesi dall'acquisto o dall'ampliamento dell'azienda agricola, la qualifica di imprenditore agricolo professionale ed entro i 12 mesi successivi l'iscrizione alla gestione previdenziale;
  - giovani con meno di 40 anni che subentrano nella titolarità aziendale, nelle condizioni di qualifica di cui ai punti precedenti;

in possesso dei seguenti requisiti:

- nel caso di società, maggioranza assoluta di soci che siano giovani con meno di 40 anni residenti nel territorio dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese;
- sede legale amministrativa e operativa ubicata nel territorio dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese.

## 2. Norme di applicazione generale

Qualora l'Azienda agricola sia costituita anche in parte con terreni in affitto, per essi dovrà sussistere un contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno decennale e comunque non inferiore alla durata dell'eventuale PRA.

Nei casi in cui l'azienda agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia.

I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una azienda agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra azienda agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra tutte le parti interessate.

Per le aziende agricole minori la SAU di proprietà deve essere il 100%.

Su massima edificabile:

La Superficie utile massima edificabile per gli usi previsti dal presente articolo (usi d1) è quella risultante dall'applicazione dei parametri riportati nelle tabelle di cui ai seguenti commi 3 e 4, differenziata in ragione della tipologia dell'azienda agricola e della localizzazione della stessa.

Negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN l'altezza massima dei fabbricati H.max non potrà essere superiore a mt. 7,50.

Le quantità indicate sono comprensive della Su esistente.

Un incremento massimo fino al al 20% delle quantità di Su sopra indicate, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP, in quelli di rilievo paesaggistico ARP e negli ambiti agricoli periurbani AAP, può essere assentito se adeguatamente motivato attraverso la presentazione del PRA.

La superficie massima si ogni singolo edificio risultante dagli interventi ammessi non può superare la dimensione massima di 1200 mq per gli ambiti a nord della vecchia bazzanese e 800 mq a sud della vecchia bazzanese.

Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto nei limiti prescritti;
- convenzione o atto d'obbligo per accedere alle possibilità di incremento una-tantum previste dalle sotto riportata tabelle (ai sensi dell'art.4.6.16);
- incrementi da definire (entro i valori massimi indicati nel presente articolo) per esigenze documentate: attraverso PRA (è possibile superare la Su edificabile in rapporto alla superficie e/o superare la Su massima, e superare l'altezza massima, fino ad un massimo di m. 8,50)

#### *Interventi comportanti cambio d'uso*

Gli interventi comportanti cambio d'uso sono sempre ammessi, nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 4.6.9 che precede, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo, a condizione che il cambio d'uso non comporti la perdita delle dotazioni aziendali minime.

#### *Criteri di localizzazione*

Gli interventi di NC per fabbricati di servizio devono essere realizzati di norma nel centro aziendale agricolo. Qualora l'azienda agricola non abbia nel territorio comunale il centro aziendale o sia priva di centro aziendale, o pur disponendo di un centro aziendale la necessità di nuovi edifici in una diversa localizzazione sia comunque documentata attraverso PRA, in particolare nei casi in cui la realizzazione di infrastrutture abbia interrotto stabilmente i collegamenti agrari e non siano presenti infrastrutture adatte allo scopo, è possibile realizzare un fabbricato di servizio autonomo. La localizzazione dovrà tener conto dei caratteri ambientali delle aree insediabili e la presentazione della richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una valutazione di impatto paesaggistico.

### 3. **AZIENDA AGRICOLA gestita da un Imprenditore Agricolo**

a nord della vecchia Bazzanese (pianura)	a sud della vecchia Bazzanese (collina/montagna)
SAU < 10 ha: incremento una tantum del 20% della Su esistente oppure fino a raggiungere i 200 mq. E' comunque fatta salva la possibilità di applicare in alternativa i parametri di cui all'art. 4.7.5 relativo alle Aziende agricole minori.	SAU < 5 ha: incremento una tantum del 20% della Su esistente oppure fino a raggiungere i 150 mq. E' comunque fatta salva la possibilità di applicare in alternativa i parametri di cui all'art. 4.7.5 relativo alle Aziende agricole minori.
SAU > 10 ha: Su = 80 mq/ha fino al 10° ha + 30 mq/ha per i successivi; la Su risultante comprende anche la Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1. Attraverso PRA: possibilità di incremento	SAU > 5 ha: Su = 60 mq/ha fino al 10° ha + 30 mq/ha per i successivi; la Su risultante comprende anche la Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1. Attraverso PRA: possibilità di incremento

per esigenze documentate, fino al 20% della Su massima edificabile di cui al precedente comma 2.	per esigenze documentate, fino al 20% della Su massima edificabile di cui al precedente comma 2.
In alternativa al PRA: Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.16, con atto d'obbligo: massimo +20% della Su esistente nei limiti della Su massima edificabile sopra indicata.	In alternativa al PRA: Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.16, con atto d'obbligo: massimo +20% della Su esistente nei limiti della Su massima edificabile sopra indicata.
Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale"	Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale"

#### 4. AZIENDA AGRICOLA DI NUOVA FORMAZIONE gestita da un Imprenditore Agricolo

a nord della vecchia Bazzanese (pianura)	a sud della vecchia Bazzanese (collina/montagna)
SAU < 3 ha, con edifici di servizio: ampliamento una tantum di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della Su (previa presentazione di PRA)	SAU < 2 ha, con edifici di servizio: ampliamento una tantum di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della Su (previa presentazione di PRA)
SAU compresa tra 3 ha e 10 ha: Su = 50 mq/ha di incremento, da documentare in sede di PRA rispetto alla disponibilità di Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1.	SAU compresa tra 2 ha e 5 ha: Su = 50 mq/ha di incremento, da documentare in sede di PRA rispetto alla disponibilità di Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1.
Incrementi una tantum qualora sia sottoscritto un atto d'obbligo ai sensi dell'art. 4.6.16: massimo +20% nei limiti della Su massima edificabile di cui al precedente comma 2.	Incrementi una tantum qualora sia sottoscritto un atto d'obbligo ai sensi dell'art. 4.6.16: massimo +20% nei limiti della Su massima edificabile di cui al precedente comma 2.
Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale" anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato	Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale", anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato

5. Ai fini della determinazione della Superficie Aziendale qualora la SAU sia ubicata in parte in territorio di pianura ed in parte in territorio collinare e montano per intervenire nel territorio montano la SAU posta in tale ambito dovrà essere pari ad almeno 3 Ha per le Aziende Agricole consolidate ed a 2 Ha per le Aziende di nuova formazione gestite da un Imprenditore Agricolo e quella posta in territorio di pianura concorrerà convenzionalmente per il 50% della propria dimensione. Nel caso contrario l'intera SAU posta in territorio collinare e montano potrà concorrere alla definizione della Superficie Aziendale per intervenire in territorio di pianura.

[...]

#### Art. 5.1.3. Coperture

1. Nel territorio rurale i nuovi edifici abitativi devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e

pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini, e con manto di copertura in laterizio.

Per particolari esigenze da comprovare in apposita relazione da allegare alla richiesta di titolo edilizio sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.

2. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, interventi comportanti ampliamento non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda (salvo il mantenimento di quelli esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.
3. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

[...]

#### **Art. 5.1.5. Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada possono essere realizzate con un'altezza della parte opaca piena inferiore non superiore a 1,5 ml (muretto pieno di base); è ammessa un'eventuale estensione superiore purché percettivamente trasparente, realizzabile in rete metallica, o inferriata prevalentemente aperta, o vetro o similare di altezza massima di 1,5 m aggiuntivi, per un'altezza massima complessiva (parte opaca più parte trasparente) non superiore a 3,0 ml misurata dal livello sul fronte strada. Detta parte superiore sarà ritenuta percettivamente trasparente solo qualora il rapporto tra la parte piena e la parte vuota (e aperta) non risulti superiore a 1 a 5; è alternativamente ammesso l'uso del cristallo, in particolare in casi di disturbo acustico della strada, purché non opacizzato, sabbiato o comunque trattato con lavorazioni che ne riducano o deformino la naturale trasparenza. E' vietata l'apposizione di teli schermanti e/o opacizzanti a ridosso delle porzioni di recinzioni visivamente permeabili.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml. 5,00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml. 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

2. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma, dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
3. Nel territorio rurale, fatto salvo quanto previsto al comma 1 del presente articolo, per le aree di pertinenza degli edifici sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva oppure in rete metallica non ombreggiante eventualmente inglobata nella siepe. **Nel territorio rurale sono altresì ammesse recinzioni in rete metallica non ombreggiante o realizzate con palizzate in legno, senza cordolo, fatti salvi eventuali vincoli di carattere ambientale e/o paesaggistico. Tali recinzioni dovranno avere caratteristiche e modalità di posa tali da consentire il passaggio della piccola fauna selvatica.** E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

[...]

**Art. 5.2.4. Distanza dal confine stradale, da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico (D2)**

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).
2. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti dal precedente Art. 5.2.3.
3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, **fatte salve le norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo in relazione alle aree poste all'esterno del perimetro del centro abitato come delimitato sulla base di dette disposizioni**, negli interventi di NC ed in quelli comportanti modifica in aumento della sagoma planivolumetrica di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:
  - m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo E ed F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
  - m. 5 per le altre strade urbane locali;
  - è tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.
4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.
5. All'interno del territorio urbanizzato non è prescritta alcuna distanza minima da strade urbane, locali e di quartiere per la realizzazione di manufatti tecnologici di pubblico servizio, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, etc, fatto salvo l'ottenimento del parere favorevole da parte del Servizio Tecnico competente alla gestione dell'infrastruttura.
6. Lungo le strade interne al territorio urbanizzato o urbanizzabile la realizzazione di recinzioni e l'impianto di siepi od alberature dovranno comunque essere eseguiti in modo tale da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione
7. Si richiamano inoltre, per quanto applicabili, tutte le prescrizioni dell'art. 3.5.2 e del capo 3.6 "Reti e impianti tecnologici".

**Art. 5.2.5. Distanza fra edifici e fra pareti di edifici (D3)**

1. Per chiusure verticali di un edificio si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche gli elementi inclinati per scelta architettonica che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".
2. La distanza tra edifici D3 deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
3. Negli interventi RRC e RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
4. Negli interventi di RE laddove venga mantenuta o ridotta la sagoma planivolumetrica (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):

- D3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispes-simenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
5. Nella generalità dei casi:
    - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00;
    - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..
  6. In caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 5 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
  7. Gli interventi comportanti ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 5, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 5 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
  8. In deroga al precedente comma 5, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m. 3,00 è ammessa una distanza minima di m. 3,00.
  9. Nei casi di cui ai commi 5 e 6 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00.
  10. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m. 5,00.
  11. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

[...]

## Disciplina particolareggiata del Centro Storico di Bazzano

### Art. 28 Zone di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale (A) - Centro Storico (Zona omogenea A)

Queste zone sono costituite dalle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi che, in virtù delle loro caratteristiche morfologiche e funzionali, costituiscono parte integrante degli insediamenti stessi.

Oltre agli edifici esse comprendono zone non edificate di pertinenza degli edifici, aree libere per la sosta e la viabilità e aree utilizzate a verde costituenti unità organica con l'edificato.

In queste zone, attraverso le norme del presente articolo, sono assicurati prioritariamente: la salvaguardia funzionale fisico-morfologica degli elementi architettonici e ambientali, la salvaguardia funzionale e delle destinazioni d'uso e il mantenimento della popolazione residente e delle attività produttive e di servizio esistenti.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle legittimamente in essere, purché non nocive, inquinanti e incompatibili con la residenza, sono le seguenti:

Residenza: U1.1, U1.2

Terziario diffuso di piccola dimensione: U2.1, U2.2, U2.5, U2.6, U2.7, U2.8, U2.9, U2.12, U2.13

Terziario a maggior carico urbanistico: U3.11, U3.13, U3.16

Funzioni di servizio: U5.1, U5.2, U5.9, U5.10, U5.13, U5.14, U5.15

Funzioni turistico-ricettive: U7.1.1, U7.1.2, U7.3.5, U7.3.6, U7.4.1, U7.4.4.....

Il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione di quello verso la residenza, non è consentito per piani diversi dal piano terra e piano primo.

#### *Modalità d'intervento:*

Il Piano si attua mediante lo strumento urbanistico "Variante al piano regolatore generale - Disciplina particolareggiata per le zone omogenee A", approvato con deliberazione n.179 del 22.5.86, e più precisamente con i seguenti tipi di intervento:

- intervento edilizio diretto su unità minime di intervento edilizio, costituite da edifici e dalle aree scoperte di pertinenza, così come individuate nella tav. 11 della "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee A";
- intervento urbanistico preventivo, di cui ai punti 1), 2), 4) e 5) dell'art. 18 della L.R. 47/85, sulle unità minime d'intervento urbanistico, così come individuate nella tav. 11 della citata "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee A".

#### *Standard urbanistici*

Relativamente agli interventi edilizi diretti che comportano incrementi di carico urbanistico negli edifici esistenti, si applicano gli standard di parcheggio pubblico P1 e di verde pubblico V1 previsti dall'art. 48 delle presenti norme.

Non si richiedono standard urbanistici nel caso di cambio di destinazione d'uso da uno dei gruppi di

destinazioni 1, 2, 3, così come definiti dalla normativa tecnica della disciplina particolareggiata per le zone omogenee A, al gruppo 4 (parcheggio di uso pubblico).

Relativamente agli interventi edilizi diretti che comportano nuove costruzioni ed agli interventi urbanistici preventivi previsti dalla disciplina particolareggiata per le zone A, si applicano gli standard di parcheggio pubblico P1, di verde pubblico V1 e di parcheggio pertinenziale P3 previsti all'art. 48 delle presenti norme.

Con la finalità di incentivare il potere di attrazione commerciale della zona di interesse storico di cui al presente articolo, si dispone che nei cambi di destinazione d'uso di porzioni di immobili poste al piano terreno da destinarsi a U2.1, U2.2, U2.5, U2.7, U2.8, U2.11, U2.12, le dotazioni di parcheggio pertinenziale previste dal successivo art. 48, dalle deliberazioni di C.C. 47/00 e 4/06, possono essere coincidenti con le quote di P1 pre-esistenti, le quali se già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, potranno essere da essa messe a disposizione per tale scopo con lo strumento della monetizzazione.

### **Classificazione tipologica dell'edilizia storica**

La classificazione tipologica dell'edilizia storica fa riferimento al citato elaborato tav.11, scala 1:1.000.

#### *1a - Edifici e/o complessi monumentali (A.1)*

Sono compresi tutti quegli edifici e/o complessi monumentali classificati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 22/1/2004 n.42 (Codice dei beni culturali) e/o gli edifici e/o complessi di edifici che presentino caratteristiche di pregio storico e architettonico tali da essere sottoposti a tutela integrale.

In tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e restauro scientifico come previsti nelle presenti norme.

Negli edifici e/o complessi monumentali vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/1/2004 n.42, tutti gli interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono subordinati a preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali edifici sono quelle previste dal presente articolo.

#### *1b - Edifici di pregio storico, architettonico e ambientale (A.2)*

Sono compresi gli edifici che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali tali da identificare gli stessi come estremamente significativi nel contesto della zona storica.

In questi edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo di tipo A.

Se dalle analisi storico-critiche presentate contestualmente alla richiesta di permesso di costruire risulta dimostrata la applicabilità è possibile, sentita la commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio consentire interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B.

Le destinazioni ammesse sono tutte quelle previste dal presente articolo.

#### *2a - Edifici caratteristici del tessuto insediativo del centro storico (A.3)*

Sono compresi gli edifici che, pur non presentando particolari caratteristiche di pregio, architettonico e/o documentario, risultano costituire la prevalenza del tessuto insediativo del Centro Storico.

In tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ***ristrutturazione edilizia riferita alle sole parti di edificio non più recuperabili e a quelle che hanno subito evidenti trasformazioni, da verificarsi mediante la presentazione di un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio dal punto di vista storico, architettonico e funzionale.***

***L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d'uso e riuso e interventi di demolizione di parti strutturali con ricostruzione sempre all'interno della sagoma del fabbricato originario oltre che inserimento di collegamenti interni tra ambienti che non determinino la perdita della riconoscibilità della tipologia originaria e non interessino l'intero fabbricato sia dal punto di vista spaziale che funzionale. Per l'applicazione dell'intervento RE l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di eventuali interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento nel contesto storico, anche attraverso interventi riferiti alle parti di edificio non più recuperabili e a quelle che hanno subito evidenti trasformazioni.***

Le destinazioni ammesse sono tutte quelle previste dal presente articolo.

#### ***2b - Edifici di recente edificazione e/o privi di pregio architettonico e ambientale (A.4)***

Sono compresi tutti gli edifici realizzati in epoca recente e/o privi di pregio architettonico e ambientale, sia singoli che inseriti nel tessuto insediato.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione con successiva ricostruzione.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione, nel caso in cui l'edificio sul quale si chiede di intervenire sia inserito sul fronte stradale prospiciente un asse viario facente parte della maglia viaria storica, la ricostruzione dell'edificio dovrà rispettare gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato.

Nella definizione delle facciate si dovrà inoltre tenere conto degli elementi formali caratterizzanti la costruzioni limitrofe (proporzioni, rapporto pieni/vuoti, sporti di gronda, materiali, ecc.) al fine di pervenire ad una edificazione coerente con il contesto ambientale in cui è inserito.

La volumetria lorda (ai sensi dell'art. 4 REC) ricostruibile non potrà comunque superare quella preesistente e in ogni caso il rapporto di 5 mc/mq di superficie fondiaria e comunque non dovrà essere superiore al 50% della densità fondiaria media della zona. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione interessanti edifici isolati è consentita la riedificazione con altezze diverse dalle preesistenti e con un diverso rapporto di copertura a condizione che non venga superata la volumetria preesistente e in ogni caso non venga superato il rapporto di 5 mc/mq di superficie fondiaria.

Le destinazioni ammesse sono tutte quelle di cui al presente articolo.

#### ***3a - Edifici da demolire (A.5)***

Sono compresi tutti gli edifici che sono incongruenti con il tessuto insediativo del centro storico, evidenziati nella cartografia di piano.

In questi edifici è consentita la sola manutenzione ordinaria.

In questa categoria sono compresi tutti gli edifici che insistono su aree a destinazione d'uso pubblico.

Prescrizioni generali:

1. Le superfetazioni, intendendo con questo termine tutte le porzioni edili che non risultino regolarmente accatastate e che comunque non siano organicamente connesse agli edifici di cui risultano essere ampliamenti, quali: baracche, servizi igienici esterni, volumi aggiunti od ottenuti con la chiusura di portici, ecc., devono essere eliminate. Il loro eventuale volume o superficie non possono in nessun caso essere considerati in caso di ricostruzione.
2. Gli spazi liberi esistenti non possono essere occupati da costruzioni. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrato alla condizione che esse non costituiscano elemento di compromissione

dell'ambiente circostante.

In particolare gli spazi liberi con destinazione verde/ortivo di pregio devono essere conservati nella destinazione attuale.

3. Nelle aree soggette a strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica è consentito un diverso uso delle aree libere, anche con alterazione delle attuali destinazioni d'uso.
4. L'apertura di nuovi accessi carrai è consentita, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità e la funzionalità per l'accesso in aree di pertinenza di edifici che possono svolgere funzioni di sosta interna a veicoli di residenti negli edifici e/o a veicoli operativi per attività lavorative compatibili con la residenza ed ubicate negli stessi edifici.
5. Nel caso che le strutture dell'edificio lo consentano è possibile realizzare locali interrati purché le destinazioni d'uso degli stessi siano a servizio della residenza e/o delle attività ubicate ai piani superiori. Negli edifici classificati A1 e A2 sono inoltre ammissibili, nel rispetto dei Requisiti Cogenti stabiliti dal REC, le destinazioni d'uso del presente articolo, con esclusione di quelle residenziali e turistico-ricettive.
6. Negli edifici classificati A4 è sempre consentito il recupero, esclusivamente a fini abitativi, dei sottotetti secondo quanto previsto dagli artt. 1, 2 e 3 della L.R. 6 aprile 1998 n.11 e nel rispetto dei parametri igienico edilizi prescritti dal vigente Regolamento. Negli edifici classificati A2 e A3 è consentito il recupero abitativo dei sottotetti purché gli interventi risultino compatibili con la categoria di intervento conservativa assegnata e non determinino un incremento delle unità immobiliari.
7. E' ammessa la realizzazione di superfici finestrate, anche realizzate in falda, purché non aggettanti.

Nel caso di utilizzo di lucernai occorre che la dimensione degli stessi non sia tale da pregiudicare la veduta dall'alto del contesto storico.

Non sono ammesse superfici terrazzate realizzate anche con asole sui coperti.

8. Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, per la realizzazione delle facciate non è consentito l'utilizzo di materiali e finiture diverse da quelli originali o comunque tradizionali.

In particolare è da escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiali;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo;
- infissi in plastica, alluminio;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, con la sola eccezione di quelli a maglie; per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi situati a piano terra nel caso non sia possibile il ricorso a portoni di tipo tradizionale ad ante in legno e ferro, è consentito l'uso di avvolgibili in metallo tradizionali che comunque permettano la visuale interna. La opportunità di tale alternativa dovrà comunque essere verificata dai tecnici comunali e sottoposta all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato;
- manti di copertura in tegole marsigliesi, olandesi e portoghesi, tegole in cemento, fibrocemento, lamiera.

I colori delle facciate intonacate dovranno riprendere, nelle tonalità, quelli tradizionali.

9. Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo il ripristino degli elementi architettonici tradizionali preesistenti potrà essere realizzato solo in pietra serena, calcare bianco compatto o cemento, con la esclusione del travertino.

Qualora il materiale con cui sono realizzati gli elementi da ripristinare faccia parte dell'elenco di cui sopra si dovrà utilizzare il materiale preesistente, in caso contrario si potrà scegliere fra uno dei materiali suindicati.

Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo la sostituzione di elementi architettonici esistenti aventi valore artistico o documentario (per esempio: portoni, soglie, bancali, ferramenta, ecc.) potrà farsi solo nel caso in cui risulti impossibile consolidare le preesistenze. La opportunità di tali sostituzioni dovrà comunque essere verificata dai tecnici comunali ed eventualmente sottoposta all'esame della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .

10. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, artistico o storico. La opportunità di tali sostituzioni dovrà comunque essere verificata dai tecnici comunali ed eventualmente sottoposta all'esame della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Nel caso di interventi di restauro scientifico, le sostituzioni con ricorso alle tecnologie di cui sopra ed altre similari potranno essere autorizzate solo in caso di comprovata necessità successivamente alla verifica dei tecnici comunali ed eventualmente all'esame della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio o della Soprintendenza competente alla tutela del vincolo;

I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero similari, stuccati o sagramati;

Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo per il rifacimento dei coperti, soprattutto nel caso di sottotetti abitabili, si dovrà di preferenza ricorrere a strutture lignee, sia di tipo tradizionale che realizzate con le tecnologie attuali. Qualora sussistano comprovate difficoltà di ordine tecnico, accertate dai tecnici comunali e dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, si potranno utilizzare strutture con materiali diversi. In tutti i casi si dovranno ricostruire gli sporti del coperto con le soluzioni e i materiali esistenti in precedenza.

La sostituzione di gronde e pluviali dovrà farsi utilizzando elementi di forma tradizionale di rame o lamiera in lega verniciata.

Per la realizzazione di camini si potranno utilizzare elementi prefabbricati esclusivamente in cotto, oppure si dovrà procedere con la costruzione in opera con materiali tradizionali. Negli interventi di demolizione con ricostruzione, per la realizzazione di nuovi edifici é da escludersi l'uso di:

- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- infissi in plastica e alluminio anodizzato;
- chiusure esterne avvolgibili in qualsiasi materiale, salvo per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi situati a piano terra per i quali è consentito l'uso di avvolgibili in metallo a maglie;
- serramenti per vetrine e negozi in alluminio anodizzato;
- gronde e pluviali in plastica;

Negli interventi di demolizione con ricostruzione:

- i tetti dovranno essere di tipo "a falde" e i manti di copertura dovranno essere realizzati con coppi o tegole alla portoghese in laterizio;

- i colori delle facciate intonacate e degli infissi dovranno riprendere le tonalità di quelli tradizionali.

E' vietato l'inserimento sulle facciate degli edifici fronteggianti spazi di pubblico accesso e/o di visuale pubblica di impianti tecnologici quali condizionatori, antenne TV o parabole.

L'installazione degli apparecchi di ricezione è regolamentata dall'art. 126 del Regolamento Edilizio.

Nelle more di approvazione di uno specifico regolamento, all'interno del centro storico sono ammesse solo le insegne di esercizio.

E' vietata la collocazione di insegne a pannelli su palina, fatta eccezione per quelle riguardanti la segnaletica stradale e monumentale e quelle relative a servizi pubblici.

E' vietata altresì la collocazione di insegne a bandiera orizzontale e verticale, fatta eccezione per orologi e per quelle regolamentari riferentisi a farmacie, rivendite di tabacchi, telefoni e pronto soccorso.

Le insegne frontali dovranno di norma essere contenute nello spazio compreso fra gli stipiti e l'architrave delle aperture dell'esercizio; qualora ciò non sia possibile é consentita la collocazione delle stesse a lettere singole (cioé scatolari o illuminate posteriormente con esclusione di plafoni o cassonetti) al di sopra del vano di esercizio a condizione che tale opera sia contenuta entro la porzione di facciata corrispondente all'estensione del vano interno del negozio.

Le tende e i tendoni dovranno per forme, materiali e dimensione essere coerenti con il contesto ambientale e utilizzare colori tipici dell'ambiente locale.

11. Nell'eventualità di crolli di edifici o parti di essi, sia causati da calamità sia avvenuti durante la esecuzione di lavori autorizzati, é fatto obbligo nel primo caso il ripristino della volumetria e delle superfici preesistenti previo rilascio del permesso di costruire; nel secondo caso é fatto obbligo di rispettare le prescrizioni contenute nel progetto presentato per il rilascio del titolo abilitativo.
- 12 Con la finalità di mantenere un rapporto appropriato tra unità immobiliari a destinazione residenziale e dotazioni pubbliche (parcheggi , verde ...) nell'intera zona omogenea di cui al presente articolo sono vietate divisioni/frazionamenti di unità immobiliari che determinino una superficie utile netta di ciascuna unità inferiore a 59 mq.

[...]