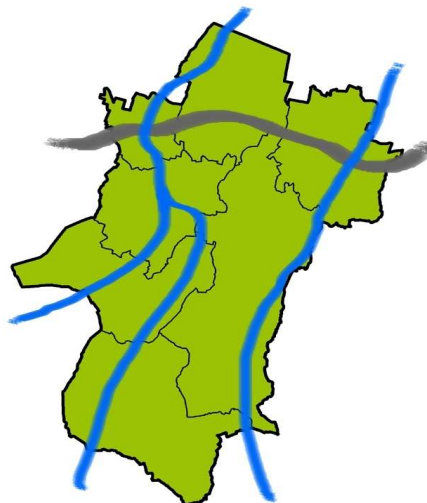




**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**  
Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte  
San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa  
Provincia di Bologna



# RUE

**REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO  
DEI COMUNI DELL'AREA BAZZANESE**

## **AB.RUE.1 NORME**

Adozione: Del. C.C. n. ... del .....

Approvazione: Del. C.C. n. ... del .....

**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**

**Presidente del Comitato di pianificazione associata: ALFREDO PARINI**

	Sindaci	Assessori
<i>Bazzano</i>	Elio RIGILLO	Moreno PEDRETTI
<i>Castello di Serravalle</i>	Milena ZANNA	Cesare GIOVANARDI
<i>Crespellano</i>	Alfredo PARINI	Alfredo PARINI
<i>Monte San Pietro</i>	Stefano RIZZOLI	Pierluigi COSTA
<i>Monteveglio</i>	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
<i>Savigno</i>	Augusto CASINI ROPA	Augusto CASINI ROPA
<i>Zola Predosa</i>	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

***Responsabile di progetto***

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)

***Ufficio di Piano***

Marco LENZI (Coordinamento)

**MARZO 2013**



## GRUPPO DI LAVORO

### ***Responsabile di progetto***

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche)

### ***Ufficio di Piano***

Marco LENZI (Coordinamento)  
Gianluca Gentilini  
Elisa Nocetti

### ***Associazione Temporanea di Imprese***

*OIKOS Ricerche s.r.l.:*  
Alessandra Carini , Francesco Manunza,  
Elena Lolli, Rebecca Pavarini, Monica  
Regazzi, Diego Pellattiero  
Roberta Benassi, Antonio Conticello (elabo-  
razioni cartografiche - SIT), Concetta Venezia  
(editing)

*Studio Tecnico Progettisti Associati:*  
Piergiorgio Rocchi, Roberto Matulli

*Studio Samuel Sangiorgi:* Aspetti geologici:  
Samuel Sangiorgi (coord.), Venusia Ferrari  
(elaborazioni dati e cartografie), Luca Bian-  
coni (elaborazioni dati), Marco Strazzari (rile-  
vam.)

*SISPLAN s.r.l.:* - Mobilità e traffico  
Luigi Stagni, Stefano Fabbri (elaborazioni  
modelli)

*NOMISMA S.P.A.* - Aspetti socio-economici  
Michele Molesini, Mario Pelucchi, Elena Moli-  
gnoni, Luca Dondi

### ***Commissione Tecnica di Coordinamento***

Andrea Diolaiti, Monica Vezzali (*Bazzano*)  
Marco Lenzi (Castello di Serravalle)  
Andrea Diolaiti (Crespellano)  
Roberto Lombardi (Monte San Pietro)  
Federica Baldi (Monteveglia)  
Sandro Bedonni, Simona Ciliberto (Savigno)  
Simonetta Bernardi (*Zola Predosa*)

### ***Consulenti dell'ATI***

Reti Ecologiche:

*Centro Ricerche Ecologiche e Naturalistiche*  
*CREN Soc. Coop. A.R.L.*

Cristian Morolli, Giovanni Pasini; Riccardo  
Santolini (consulente); collaboratori: Michele  
Pegorer, Roberto Tinarelli, Marcello Corazza,  
Elisa Morri, Sara Masi

Scienze agrarie e forestali:

Alessandra Furlani

Sistemi Informativi Territoriali:

Gian Paolo Pieri

Aspetti connessi alla fiscalità locale delle P.A.  
*GETEC s.a.s.*

Bruno Bolognesi, Maurizio Bergami



**INDICE**

PRESENTAZIONE	7
ABBREVIAZIONI	13
ELENCO DEGLI USI	15
TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	17
CAPO 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI	17
Art. 1.1.1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	17
Art. 1.1.2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	17
Art. 1.1.3. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia	17
Art. 1.1.4. Validità ed efficacia	18
Art. 1.1.5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	19
Art. 1.1.6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	20
Art. 1.1.7. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)	20
Art. 1.1.8. Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	21
Art. 1.1.9. Lettura delle simbologie grafiche	21
Art. 1.1.10. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	22
Art. 1.1.11. Frazionamenti successivi	22
TITOLO II. NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO	24
CAPO 2.1. SISTEMA DELLE TUTELE	24
Art. 2.1.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	24
TITOLO III. SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE	25
CAPO 3.1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	25
Art. 3.1.1. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB	25
Art. 3.1.2. Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e AT.P	26
Art. 3.1.3. Articolazione dei parcheggi	30
Art. 3.1.4. Requisiti tipologici dei parcheggi	31
Art. 3.1.5. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3	32
Art. 3.1.6. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni	35
Art. 3.1.7. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	37
Art. 3.1.8. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	37
Art. 3.1.9. Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità	38
CAPO 3.2. DOTAZIONI ECOLOGICHE e ambientali – TUTELA IDROGEOLOGICA	38

Art. 3.2.1.	Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	38
Art. 3.2.2.	Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico	39
CAPO 3.3. RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		41
Art. 3.3.1.	Risparmio dei consumi idrici	42
Art. 3.3.2.	Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti	42
Art. 3.3.3.	Certificazione energetica degli edifici	43
Art. 3.3.4.	Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici	44
CAPO 3.4. SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE		46
Art. 3.4.1.	Salvaguardia e formazione del verde - Permeabilità dei suoli	46
Art. 3.4.2.	Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico	48
CAPO 3.5. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ		48
Art. 3.5.1.	Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria	48
Art. 3.5.2.	Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	49
Art. 3.5.3.	Requisiti tipologici delle strade urbane	50
Art. 3.5.4.	Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali	50
Art. 3.5.5.	Impianti di distribuzione dei carburanti	51
Art. 3.5.6.	Strade private in territorio rurale	52
Art. 3.5.7.	Percorsi pedonali e piste ciclabili	52
Art. 3.5.8.	Passi carrai e uscite dalle autorimesse	53
Art. 3.5.9.	Mobilità di progetto e corridoi infrastrutturali di progetto	54
CAPO 3.6. RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI		54
Art. 3.6.1.	Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	54
Art. 3.6.2.	Elettrodotti e relative norme di tutela	55
Art. 3.6.3.	Gasdotti e relative norme di tutela	57
Art. 3.6.4.	Depuratori e relativa fascia di rispetto	57
Art. 3.6.5.	Impianti fissi di emittenza radiotelevisiva	57
Art. 3.6.6.	Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile	58
Art. 3.6.7.	Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)	58
CAPO 3.7. REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO		59
Art. 3.7.1.	Regolamentazione delle acque reflue	59
Art. 3.7.2.	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	60
Art. 3.7.3.	Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee	61
Art. 3.7.4.	Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate	63
CAPO 3.8. CIMITERI		63
Art. 3.8.1.	Cimiteri	63
Art. 3.8.2.	Fasce di rispetto cimiteriale	63
TITOLO IV. REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC		65
CAPO 4.1. CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI		

AGLI INSEDIAMENTI STORICI	65
Art. 4.1.1. Disposizioni generali	65
Art. 4.1.2. Criteri generali per gli interventi nei Centri Storici CS, negli ambiti storici di più recente formazione TS e nei Nuclei Storici NS	65
Art. 4.1.3. CS - Centri storici di antica formazione	66
Art. 4.1.4. NS - Nuclei storici	68
Art. 4.1.5. TS – Tessuti insediativi storici di più recente formazione	70
Art. 4.1.6. ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE	71
Art. 4.1.7. IS – Sistemi di insediamento storico	75
Art. 4.1.8. RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere	76
Art. 4.1.9. Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS TS, IS, ed ES	77
Art. 4.1.10. Destinazioni d'uso	79
Art. 4.1.11. Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela	80
Art. 4.1.12. Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati	83
CAPO 4.2. AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)	89
Art. 4.2.1. Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	89
Art. 4.2.2. Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati	90
Art. 4.2.3. Interventi ammessi negli ambiti AUC	91
Art. 4.2.4. Interventi Unitari Convenzionati - IUC	96
CAPO 4.3. TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)	119
Art. 4.3.1. Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	119
CAPO 4.4. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AP)	120
Art. 4.4.1. Ambiti specializzati per attività produttive: definizione	120
Art. 4.4.2. Destinazioni d'uso	121
Art. 4.4.3. Interventi ammessi	122
CAPO 4.5. TERRITORIO URBANIZZABILE	132
Art. 4.5.1. Ambiti per nuovi insediamenti urbani (AN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	132
Art. 4.5.2. Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	132
CAPO 4.6. TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI	133
Art. 4.6.1 Articolazione del territorio rurale	133
Art. 4.6.2 Prescrizioni per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN	134
Art. 4.6.3 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP	136
Art. 4.6.4 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP	138
Art. 4.6.5 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli	

	periurbani – AAP	141
Art. 4.6.7	Regolamentazione degli usi previsti e consentiti	144
Art. 4.6.8	Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	145
Art. 4.6.9	Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP e ATP.L	150
Art. 4.6.10	Attrezzature sportive e ricreative private; realizzazione di recinti e ripari per animali	151
Art. 4.6.11	Impianti per l'ambiente	152
Art. 4.6.12	Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi	152
Art. 4.6.13	Depositi di materiali a cielo aperto - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici	152
Art. 4.6.14	Edifici esistenti ed edifici diroccati o demoliti	153
Art. 4.6.15	Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, derivanti dall'appartenenza ai Contesti territoriali di cui all'art. 7.6 del PSC	153
Art. 4.6.16	Aree tartufigene	181
CAPO 4.7. TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE		182
Art. 4.7.1	Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole	182
Art. 4.7.2	Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale	183
Art. 4.7.3	Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, AM, DR, CD	184
Art. 4.7.4	Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC, AM, DR, CD	186
Art. 4.7.5	Aziende agricole part-time – fabbricati di servizio (uso d1): interventi di NC, AM, DR, CD	188
Art. 4.7.6	Attività agricole di carattere amatoriale in territorio rurale: piccole costruzioni di servizio	189
Art. 4.7.7	Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso d2	190
Art. 4.7.8	Attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici - Interventi per uso d3	190
Art. 4.7.9	Serre fisse (uso d4) - Interventi di NC, AM, DR	191
Art. 4.7.10	IP.a - Insediamenti produttivi di tipo interaziendale e/o industriale per la conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; allevamenti industriali; altre attività di servizio all'agricoltura – uso c2	191
Art. 4.7.11	IP.nc – insediamenti di attività produttive non coerenti con il territorio rurale	192
Art. 4.7.12	Impianti di produzione energetica da biomasse (uso d6) - Interventi di NC, AM, DR	192



Art. 4.7.13	Spandimento di fanghi o liquami. Impianti di stoccaggio di fanghi e liquami per il riutilizzo come ammendanti in agricoltura	192
Art. 4.7.14	Insedamenti incongrui nel territorio rurale	193
Art. 4.7.15	Baracche e manufatti precari legati all'attività agricola	195
TITOLO V. NORME PER LA QUALITÀ URBANA		196
CAPO 5.1. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI		196
Art. 5.1.1.	Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	196
Art. 5.1.2.	Facciate degli edifici e tinteggiature	196
Art. 5.1.3.	Coperture	197
Art. 5.1.4.	Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	197
Art. 5.1.5.	Recinzioni e muri di cinta	198
Art. 5.1.6.	Depositi di materiali a cielo aperto	198
Art. 5.1.7.	Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	198
Art. 5.1.8.	Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)	199
Art. 5.1.9.	Vetrine e serrande	200
Art. 5.1.10.	Chioschi ed edicole	201
CAPO 5.2. DISTANZE		201
Art. 5.2.1.	Distanza da un confine	201
Art. 5.2.2.	Distanze minime dai confini	202
Art. 5.2.3.	Distanza dal confine di proprietà (D1)	202
Art. 5.2.4.	Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)	203
Art. 5.2.5.	Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)	203
Art. 5.2.6.	Deroghe alle distanze	204
CAPO 5.3. ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA		205
Art. 5.3.1.	Interventi soggetti a Nulla Osta amministrativo o a Comunicazione (L. 73/2010, artt. 5 e 6)	205
Art. 5.3.2.	Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici	206
Art. 5.3.3.	Tende e frangisole	207
Art. 5.3.4.	Insegne e mezzi pubblicitari	207
Art. 5.3.5.	Targhe	208
Art. 5.3.6.	Cancelletti e inferriate	208
Art. 5.3.7.	Bacheche e vetrinette	209
Art. 5.3.8.	Erogatori automatici di prodotti o servizi	209
Art. 5.3.9.	Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato	209
Art. 5.3.10.	Manufatti temporanei stagionali	210
TITOLO 6. REQUISITI COGENTI E VOLONTARI		212
Art. 6.1	Organismo edilizio e relazioni funzionali	212
Art. 6.2	Requisiti e famiglie di requisiti	212
Art. 6.3	Contenuti dei requisiti cogenti	214
Art. 6.4.	Requisiti volontari	216

---

Art. 6.5	Limiti di applicazione dei requisiti	217
Art. 6.6	Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	218
Art. 6.7.	Requisiti definiti da norme di settore	218
ALLEGATO 1	CONTESTI: SINTESI DEI CONTENUTI DELLA SCHEDA IDENTIFICATIVA DI QC/DP	220
ALLEGATO 2	ATTIVITÀ PRODUTTIVE O ALTRE ATTIVITÀ CARATTERIZZATE DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE	226
ALLEGATO 3.	ELENCO INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC	231
ALLEGATO 4.	CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC	233
ALLEGATO 5.	ELENCO DELLE "OPERE TIPO" DA UTILIZZARE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 4.6.154.6.15	245

## PRESENTAZIONE

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio, redatto in modo unitario per i Comuni dell'Area Bazzanese, è il secondo strumento urbanistico generale introdotto dalla Legge 20/2000 e ss.mm.ii., che unifica alcuni strumenti della precedente legislazione (Norme tecniche del PRG; Regolamento edilizio; Norme edilizie del Regolamento di Igiene). In conformità alle previsioni del PSC, il RUE disciplina tutti gli interventi non soggetti a POC, quindi da attuare attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, già insediati e da completare.

Il RUE contiene inoltre:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni e delle dotazioni territoriali.

Il RUE è valido a tempo indeterminato ed è approvato direttamente da ciascun Comune, previa decisione sulle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del testo adottato.

Il RUE è lo strumento che di gran lunga interfaccerà più soggetti e più momenti applicativi; esso si presta all'applicazione (anche sperimentale) di nuovi settori applicativi dell'urbanistica, in passato trascurati da una certa prassi della regolamentazione edilizia: la qualità architettonica, la definizione di regole insediative, la sostenibilità ambientale (riequilibrio ecologico, consumi energetici, materiali impiegati, impermeabilizzazione, clima acustico, verde urbano, reti tecnologiche...).

E' inoltre fondamentale il rapporto del RUE con gli altri strumenti (coordinamento degli interventi previsti nei piani di settore) e con l'azione dell'amministrazione in sede di POC (in particolare con il programma delle opere pubbliche).

Il livello di decisione solo comunale rende possibile prevedere gradi di trasformazione coerenti con la stabilità delle politiche del PSC. Una conseguenza logica è che le varianti di progressivo adeguamento del RUE alle esigenze di gestione del territorio (modifiche legislative, innovazioni tecniche, evoluzione delle esigenze), in coerenza con il PSC, risulteranno più agevoli e spedite.

### **Gli obiettivi**

Il Regolamento Urbanistico Edilizio disciplina la maggior parte degli interventi di trasformazione del territorio: è quindi fondamentale che il suo impianto normativo sia tale da costituire uno strumento efficace delle politiche di governo del territorio.

I principi su cui il regolamento è stato impostato sono:

- qualificazione dell'attività edilizia nella direzione della sostenibilità: riduzione dei consumi energetici (promozione della certificazione), recupero delle risorse idriche, miglioramento delle condizioni di sicurezza delle persone e di protezione delle risorse naturali, qualificazione ambientale degli spazi esterni, pubblici e privati;
- qualificazione architettonica degli interventi, in particolare nelle situazioni in cui è richiesta sensibilità per le relazioni paesaggistiche e in generale per gli aspetti percettivi dell'ambiente costruito
- tutela del patrimonio edilizio storico: promozione di interventi di recupero e riuso rispettosi dei caratteri architettonici, tipologici e ambientali del patrimonio di interesse storico-testimoniale
- tutela e qualificazione del territorio rurale, attraverso una disciplina specifica che promuova lo sviluppo delle attività agricole delle aziende residue e delle attività integrative compatibili con una rigorosa tutela e conservazione del territorio e qualificazione del paesaggio
- disciplina degli interventi diffusi negli ambiti urbani consolidati, finalizzata a garantire il progressivo adeguamento dell'ambiente urbano a livelli qualitativi oggi attesi (reti tecnologiche, attrezzature pubbliche, parcheggi, rete commerciale, arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.), nonché il progressivo adeguamento del patrimonio edilizio, dal punto di vista impiantistico, sismico e dell'efficienza energetica.
- Tutela e qualificazione del paesaggio rurale e urbano per quanto riguarda la necessità di consolidare o potenziare adeguati livelli di biodiversità, tenendo conto della rete ecologica e quindi degli aspetti sia vegetazionali sia faunistici, attraverso azioni e politiche di riqualificazione della connettività ecologico-funzionale in particolare riferita ai corsi d'acqua, favorendo ogni occasione per rafforzare il legame fra città e campagna e la realizzazione di nuove unità naturali e neo-ecosistemi para-naturali. Inoltre è opportuno favorire la sosta e la riproduzione della fauna nelle ristrutturazioni degli edifici e nelle nuove costruzioni favorendo il mantenimento delle cavità (es. piccionaie) o predisponendo opportuni accorgimenti (nidi artificiali, cassette-nido per pipistrelli, travi esterni, sottotetti aperti ecc).

### **Urbanistica e Architettura sostenibili**

Il RUE svolge un ruolo cardine nella definizione del progetto urbano-territoriale dell'Area Bazzanese, ispirato nel suo complesso a modalità ecologicamente compatibili, culturalmente e socialmente sostenibili: quindi un'attenzione all'ambiente non come componente del piano, ma come struttura su cui devono convergere in forma coordinata tutti i soggetti, gli obiettivi e le azioni del piano: soprattutto quelle diffuse, connesse alla grande maggioranza degli interventi sul territorio.

Emergono in proposito alcune politiche urbanistiche alle quali il RUE conferisce un apporto tecnico decisivo:

- Il recupero edilizio e la riqualificazione urbana come priorità
- La valorizzazione dei fattori di identità (la struttura storica degli insediamenti, i luoghi i percorsi e i paesaggi, la qualità del territorio rurale; ma anche la forte identità contem-

poranea, i caratteri dei luoghi)

- La qualità della vita e dei servizi: il concorso di tutti gli interventi alle dotazioni territoriali, dell'edilizia residenziale sociale e di altri servizi, e l'applicazione diffusa del criterio della perequazione urbanistica.

Quello dell'architettura sostenibile (comprendendo in tale ampia definizione il risparmio nell'uso delle risorse, le condizioni di sicurezza, il rinnovamento tipologico connesso ai nuovi bisogni...) è quindi un anello di una catena di sostenibilità del progetto urbano e territoriale. Significa corretto uso del territorio, qualità delle relazioni paesaggistiche e ambientali, privilegio alla riqualificazione, promozione del risparmio energetico, realizzazione di sistemi di cogenerazione e reti di teleriscaldamento, qualità e sicurezza del processo di costruzione degli edifici, rispetto del rapporto con i luoghi e con le tradizioni costruttive ed i materiali locali.

### **Chiarezza delle norme e della loro applicazione**

Il RUE disciplina le trasformazioni urbane previste nei nuovi strumenti urbanistici ed attuativi, rendendo espliciti gli obiettivi generali e di dettaglio.

Il RUE deve possedere alcuni requisiti fondamentali:

- essere caratterizzato da facilità di comprensione ed utilizzo dello strumento, attraverso un apparato di definizioni esauriente che dia certezza dei diritti e dei doveri di ciascuno dei soggetti coinvolti nel ciclo edilizio e limiti allo stretto necessario il campo delle norme che implicano valutazioni interpretative;
- costituire documento unico che contenga le regole per le trasformazioni alle scale urbanistica e edilizia e, allo stesso tempo, strumento di coordinamento e di riferimento anche per le attività non necessariamente subordinate all'ottenimento di titoli urbanistici ed edilizi che incidono sulla qualità e sugli usi dello spazio pubblico e privato;
- contenere i riferimenti fondamentali che orientino e integrino i diversi regolamenti comunali che mantengono le rispettive specificità e competenze settoriali: regolamenti sulle concessioni per l'uso di suolo pubblico, sulle affissioni, sui lavori pubblici, sul verde, ecc;
- definire le procedure del processo edilizio in modo da garantire tempi certi e chiarezza di competenze e di responsabilità del responsabile del procedimento e della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

### **I contenuti del RUE**

I principali contenuti del RUE sono (cfr. art. 29 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.):

Aspetti generali

- Disciplina generale delle tipologie e modalità attuative degli interventi di trasformazione
- Disciplina generale delle destinazioni d'uso
- Norme sulle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie; norme per la qualità edilizia
- Disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

**Aspetti connessi alle previsioni del PSC**

- Modalità di trasformazione negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale
- Disciplina degli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente (centri storici e ambiti da riqualificare)
- Interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

**Aspetti attuativi relativi sia al PSC che al POC**

- Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e metodologie per il calcolo;
- Aspetti energetici delle costruzioni – Applicazione delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico (L.R. n. 19/2003);
- Promozione della bioarchitettura e norme sulla salubrità e sicurezza degli interventi edilizi

**Competenze, procedure e adempimenti**

- Organi e procedimenti; Permesso di costruire e Denuncia di inizio attività; Esecuzione delle opere, variazioni in corso d'opera; Conclusione delle opere; Verifica della conformità edilizia e agibilità
- Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione - Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

I contenuti più significativi si possono sintetizzare nei punti seguenti:

- Definizioni: nuove definizioni dei parametri edilizi e delle modalità di misura, rese coerenti con le disposizioni normative regionali e nazionali, finalizzate a rendere più omogenee le diverse attività istruttorie, ad eliminare distorsioni nell'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie, a rendere più efficace l'attività di controllo edilizio (ad es.: alloggi non abitabili non denunciati, ricavati nei sottotetti e in altri locali formalmente accessori; forzature tipologiche; alloggi di dimensioni estremamente ridotte; ecc.)
- Definizione delle categorie di intervento conformi alla L.R. 31/2002; introduzione della categoria della ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei caratteri tipologici e architettonici, che consente di graduare le modalità di intervento di recupero.
- Sistema insediativo storico: Revisione ed eventuale nuova classificazione di tutti gli edifici di origine storica interni ed esterni ai nuclei storici.
- Territorio urbanizzato: negli ambiti urbani consolidati viene consentita una grande varietà di usi, sulla base di condizioni e di criteri generali di intervento definiti dal PSC e dal RUE. Il RUE disciplina anche gli interventi consentiti negli ambiti da riqualificare in assenza di POC, e vi consente tutti gli interventi sul patrimonio esistente che non compromettano le future trasformazioni. Gli usi sono assegnati con criteri di compatibilità, tentando di favorire, negli ambiti consolidati più interni all'urbanizzato, una varietà di funzioni commerciali, terziarie, artigianali e di servizio tali da migliorare la qualità insediativa degli ambiti e dei loro contesti urbani. Anche negli ambiti urbanizzati produttivi la normativa consente una pluralità di usi non solo produttivi ma anche terziari e per altre funzioni urbane non compatibili con la residenza.
- Territorio rurale: il RUE classifica tutti gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale nel territorio rurale; di questi e degli altri edifici non classifica-

ti indica gli usi ammessi e i limiti di trasformazione a fini abitativi e per un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili, sulla base dei criteri definiti dalla legge 20/2000 e ss.mm.ii. (compatibilità tipologica e ambientale).

Il RUE disciplina le modalità di intervento per la realizzazione di fabbricati connessi all'attività agricola, e le altre opere di trasformazione, differenziate in base alla suddivisione in sub-ambiti effettuata dal PSC (ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, ambiti agricoli periurbani).

- Dotazioni territoriali ed ecologiche: Il RUE definisce le dotazioni (standard) di verde pubblico e di parcheggio, e le dotazioni di parcheggi pertinenziali (in misura adeguata alle esigenze delle attività insediate e del territorio da riqualificare). Vengono inoltre disciplinati i casi di monetizzazione.

In base alle prescrizioni della legge 20/2000 e ss.mm.ii. vengono disciplinati gli usi ammessi nelle aree da riservare a dotazioni ecologiche (permeabilità dei suoli, piantumazione di alberature, risanamento di situazioni di degrado).

Sono inoltre disciplinate le infrastrutture per la mobilità, (norme su tipologie stradali, fasce di rispetto, piste ciclabili) nonché gli impianti e reti tecnologiche.

- Norme per la qualità urbana: si tratta di norme morfologiche e indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni e il loro corretto inserimento nel contesto (facciate, coperture, distanze, recinzioni, uso degli spazi liberi, elementi di arredo urbano). Disposizioni specifiche riguardano i contesti storici e il territorio rurale, considerato anch'esso complessivamente come un contesto storicizzato in cui occorre che i nuovi manufatti si adeguino senza conflitto con i connotati morfologici tradizionali sedimentati.

- Requisiti prestazionali degli edifici. Ai sensi della L.R. 31/2002 il RUE in primo luogo assume e fa propri i requisiti cogenti come definiti nel Regolamento Edilizio tipo della Regione Emilia-Romagna.

Rispetto a questi ultimi il RUE provvede ad aggiornare i requisiti cogenti in materia di efficienza energetica, sulla base delle più recenti disposizioni nazionali e dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" e ss.mm.ii.





## **ABBREVIAZIONI**

### **Parametri urbanistici**

ST	Superficie Territoriale
SF	Superficie Fondiaria
UT	Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	Superficie Minima di intervento
P	Parcheggi pubblici
P1	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
P3	Parcheggi privati pertinenziali
U	Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

### **Parametri Edilizi**

UE	Unità Edilizia
UI	Unità Immobiliare
Su	Superficie utile
Sa	superficie accessoria
SC	Superficie Complessiva, edificata o edificabile
SQ	Superficie coperta
Q	Rapporto di copertura
SP	Superficie Permeabile
SV	Superficie di vendita
h	Altezza utile netta media
HF	Altezza del fronte di un edificio
H	Altezza di un edificio
NP	Numero di piani convenzionale

### **Tipi di intervento**

#### **Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale**

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RRC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
D	Demolizione

#### **Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti ad unità edilizie tutelate**

RS	Restauro scientifico
RT	Ripristino tipologico
RAL	Risanamento delle aree libere

#### **Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione**

NC	Nuova costruzione
----	-------------------

AM	Ampliamento
DR	Ricostruzione (previa demolizione)

**Tipi di intervento non edilizi**

MT	Significativi movimenti di terra
AR	Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

**Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso**

CD	Cambio di destinazione d'uso
----	------------------------------

**Varie**

C.Q.	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PSAI/Reno	Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
PSAI/Samoggia	Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Samoggia
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC	Piano Operativo comunale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PRA	Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale
IUC	Intervento Unitario Convenzionato
RUE	Regolamento urbanistico-edilizio
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	Sportello Unico per le Attività Produttive

## ELENCO DEGLI USI

Per una descrizione completa degli usi si veda l'art. 4.1 del fascicolo "Definizioni".

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. Residenza
- a2. Residenza collettiva (non turistica)
- a3. Residenza di imprenditore agricolo professionale

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

#### Funzioni di servizio complementari alla residenza

- b1. Esercizi commerciali di vicinato
- b2. Pubblici esercizi
- b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico,
- b4. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi [limitatamente a cicli e motocicli].
- b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano
- b8. Attività di parcheggio
- b9. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati

#### Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- b10.1. Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
- b10.2. Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- b10.3. Parcheggi pubblici in sede propria
- b10.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

#### Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

- b11.1. Medio-piccole strutture di vendita
- b11.2. Medio-grandi strutture di vendita
- b11.3. Grandi strutture di vendita
- b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.
- b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto
- b15. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali
- b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

### C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c2. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e com-

- mercualizzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
  - c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale
  - c5. Attività estrattive
  - c6. Impianti di produzione e commercializzazione di energia

#### **D) FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA,**

- d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
- d2. Attività zootecniche aziendali
- d3. Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (comprese le cantine vinicole)
- d4. Coltivazione in serre fisse
- d5. Allevamenti di animali d'affezione e 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
- d7. Attività agrituristiche e di ospitalità rurale
- d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato
- d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.
- d10. Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti organici

#### **E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- e1. Attività ricettive alberghiere,
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),
- e3. Campeggi e villaggi turistici,

#### **F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- f1. Mobilità
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.
- f4. Impianti per l'ambiente
- f5. Impianti di trasmissione (via etere)
- f6. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.
- f7. Attrezzature cimiteriali.
- f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
- f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale
- f11. Opere per la tutela idrogeologica;.

## **TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1.1.1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure, nel territorio dei Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
  - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - le condizioni e i vincoli inerenti le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
  - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

#### **Art. 1.1.2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE, a partire dalla data di approvazione, sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché le disposizioni di natura edilizia in contrasto con il presente RUE contenute nei Regolamenti di Igiene e Sanità.

#### **Art. 1.1.3. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RUE è composto:
  - dal presente fascicolo: RUE - Norme – comprendente i seguenti Titoli.
    - Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;

- Titolo II. Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio;
  - Titolo III. Dotazioni territoriali e infrastrutture
  - Titolo IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
  - Titolo V. Norme sulla qualità urbana
  - dagli allegati alle Norme:
    - 1. Contesti: Sintesi dei contenuti della scheda identificativa di QC/DP
    - 2. Attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente: Elenco attività soggette a parere AUSL
    - 3. Elenco interventi unitari convenzionati IUC
    - 4. Convenzione - tipo per l'attuazione degli Interventi Unitari Convenzionati IUC
    - 5. Elenco delle "opere tipo" da utilizzare in applicazione dell'art. 4.6.15
  - dal fascicolo RUE – Definizioni
  - dal fascicolo RUE – Competenze, Procedure e Adempimenti
  - dal fascicolo: RUE – Requisiti tecnici degli edifici - comprendente:
    - CAPO 1. Definizione degli oggetti edilizi
    - ALLEGATO A1 – Requisiti cogenti: proposizione esigenziale
    - ALLEGATO A2 – Requisiti cogenti: metodi di verifica
    - ALLEGATO A3 – Disposizioni riguardo il rendimento energetico e le procedure di certificazione energetica degli edifici
    - ALLEGATO A4 – Requisiti volontari
  - dalla cartografia del RUE:
    - Carta: 1. Ambiti urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali, 20 tavole in scala 1.5000,
    - Carta 2:. Ambiti urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali – Centri abitati, 28 tavole in scala 1.2000,
    - Carta 3: Disciplina dell'insediamento storico: CS, TS e principali NS, 10 tavole in scala 1.1000
2. Senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE, l'Allegato A può essere modificato con Determina dirigenziale; gli allegati Definizioni, Procedure, Requisiti tecnici, sono aggiornati con Determina dirigenziale in caso di sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni nazionali o regionali alle quali sia necessario adeguare il RUE.

#### **Art. 1.1.4. Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale dei Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese. In caso di non conformità fra disposizioni del RUE, scritte o grafiche, con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei con-

fronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio dell'Area Bazzanese. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

3. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..
4. Tutti i permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE e le DIA presentate prima di 30 giorni dalla stessa data, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi (si veda l'art. 7.4 dell'allegato "Competenze, Procedure e Adempimenti").

#### **Art. 1.1.5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti in ciascun Comune dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui all'art. 4.10 dell'allegato "Competenze, Procedure e Adempimenti".
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.
5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) contrastanti rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni degli strumenti attuativi stessi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può disciplinare, nei casi previsti, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

**Art. 1.1.6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire, e ne sia firmata la relativa convenzione.
3. Gli elementi e i presupposti e per lo sfruttamento delle possibilità conferite dal RUE devono legittimamente sussistere alla data di adozione dello stesso salvo non sia diversamente previsto dalle specifiche norme di zona.
4. Fatto salvo quanto previsto all'art. 1.1.10 seguente, gli edifici e le superfici esistenti si considerano legittimamente tali quando siano stati edificati in base a regolare provvedimento autorizzativo, o se realizzati in assenza di disposizioni che rendessero obbligatorio l'ottenimento dei permessi di costruzione.
5. Ai fini dell'applicazione delle possibilità normative operanti per i fabbricati e le superfici esistenti, non si considerano tali quelli che alla data di adozione del PSC e del RUE non risultino formalmente e regolarmente ultimati.
6. La superficie utile esistente si assume per valutare le eventuali residue capacità edificatorie che terranno conto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che di eventuali incrementi previsti dalle presenti norme.
7. Nell'arco di validità del RUE non sono consentiti interventi in successione tali da determinare, nel loro insieme, opere in contrasto con le presenti norme; l'approvazione di varianti specifiche o limitate che non costituiscano variante allo strumento attuativo non configura l'interruzione della validità degli stessi.”

**Art. 1.1.7. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In generale il SUE è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti



abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

3. Nell'ambito delle proprie competenze, il SUE cura altresì l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.
4. Allo Sportello Unico per l'Edilizia è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.
5. Non sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le cave, le opere da realizzarsi per bonifica dei siti contaminati, le opere da realizzarsi in ottemperanza di ordinanze o altri provvedimenti delle autorità preposte.
6. In tutti i casi in cui, nelle norme seguenti, siano attribuite specifiche competenze o responsabilità (al responsabile del SUE, al responsabile del procedimento o al responsabile del Settore o ad un determinato "Ufficio competente" del Comune) tali attribuzioni possono essere modificate con delibere comunali riguardanti l'organizzazione degli Uffici, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.

#### **Art. 1.1.8. Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC o dal RUE. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV del RUE e sulle norme del POC.

#### **Art. 1.1.9. Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono gli ambiti.
2. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito coincida con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o i sub-ambiti, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.

3. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nelle relative legende; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. Qualora un limite di ambito, nella trasposizione su cartografia catastale, cada in prossimità di un confine catastale ad una distanza inferiore a due metri, tale limite può essere a tutti gli effetti interpretato come coincidente con il confine catastale, salvo che si tratti di limite con un ambito pubblico o di interesse pubblico. Per gli ambiti di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, gli esatti confini dell'ambito sono definiti in sede di POC.
5. In caso di contrasto tra disposizione normativa e rappresentazione cartografica prevale la disposizione normativa; in caso di difformità tra cartografie a scale diverse, prevale la cartografia alla scala di maggior dettaglio.

#### **Art. 1.1.10. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme e le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi approvati prima dell'adozione dello stesso ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa prescrizione delle norme d'ambito.  
Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 e ss.mm.ii.(condono) sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale sia stato rilasciato il condono.

#### **Art. 1.1.11 Frazionamenti successivi**

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data di adozione dell'ultima Variante Generale al P.R.G. previgente, così come risulta dai documenti catastali.
2. In caso di lotti parzialmente edificati, i frazionamenti che risultano dal più recente titolo abilitativo, o in mancanza dallo stato di fatto catastale alla data di adozione dell'ultima Variante al P.R.G. previgente, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PRG vigenti al momento della sua esecutività.
3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione dell'ultima Variante Generale al P.R.G., possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti sia mantenuta, come area di pertinenza asservita agli edifici esistenti, quella risultante dal rapporto tra Sue e indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal RUE per l'ambito cui appartiene l'area oggetto di frazio-

namento.

## **TITOLO II. NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO**

### **CAPO 2.1. SISTEMA DELLE TUTELE**

#### **Art. 2.1.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. Il PSC riporta nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 l'individuazione di aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio.
2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nel Titolo 2 delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.
3. Sono inoltre individuati nelle Tavole del RUE gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e la relativa classificazione.  
Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6.
4. Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto o di attenzione relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, aree di rispetto di cimiteri, depuratori e fasce di attenzione di elettrodotti ad alta tensione. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo III del RUE.

## **TITOLO III. SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

### **CAPO 3.1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 3.1.1. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; le casse di espansione e le vasche di laminazione;
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria);
  - i cimiteri;
  - i canili municipali o intercomunali e le altre opere di urbanizzazione degli insediamenti.
2. Nelle aree di cui sopra sono ammesse tutte le categorie di intervento per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
3. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è consentita a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero all'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestuale all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo della acque meteoriche;

- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di trattamento e smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA.

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

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi riguardano in particolare:
  - a) le attrezzature collettive
    - gli spazi per la cultura, lo spettacolo e la ricerca
    - le attività associative e politiche
    - l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari
    - le attrezzature religiose (chiese, santuari, conventi, ecc.)
    - i cimiteri
    - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
    - le piazze (solo a livello locale)
  - b) l'istruzione
    - le scuole del secondo ciclo
    - le scuole secondarie di primo ciclo;
    - le scuole primarie;
    - le scuole dell'infanzia
    - gli asili nido
  - c) il verde pubblico attrezzato e le attrezzature sportive
    - i parchi
    - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
    - gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
    - il verde attrezzato e i giardini di quartiere
  - d) i parcheggi
    - i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.
3. 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 entri 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.

4. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovra-comunale – 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.
5. 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
6. 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.a (cim) Cimiteri
  - COL-C.b Istruzione:
    - COL-C.b (sm) Scuole secondarie di primo grado
  - COL-L.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:
7. 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.
8. Usi ammissibili – Negli ambiti classificati COL-C e COL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:
- b9 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

- 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, Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- b.10.2 - 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, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

- b2 - Pubblici esercizi.

— 9 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 sui legittimamente in essere all'atto dell'adozione del RUE, con interventi manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.

10 Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

11 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.

12 Interventi di Demolizione con Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.

In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai commi seguenti.

13 COL-S, attrezzature collettive di livello sovracomunale

Intervento edilizio diretto per gli interventi CD, MO, MS, AM, DR e NC (nel limite del 10% della Su esistente). Interventi eccedenti il limite di cui sopra sono programmati attraverso POC.

14 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 ef-



fetti di disturbo sul contesto urbano

b10.1 - Attività di interesse comune di tipo civile,

b.10.2 - 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. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della Sue sono programmabili attraverso il POC.

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.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

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

*Usi ammessi:*

b10.1 - 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. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

16 COL-C.c (par) - COL-L.c (par) Verde pubblico attrezzato e Parchi urbani

*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. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto

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

- 17 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. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC.  
*Modalità di intervento:* Intervento diretto.
- 18 COL-C.d - COL-L.d - Ambiti per parcheggi pubblici  
*Usi ammessi:*  
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:*  
Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate;  
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 devono essere realizzati con fondo permeabile.  
Per gli usi f3 e f4 la localizzazione delle strutture deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.
19. 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, in questi ambiti non sono ammessi interventi di NC, AM, DR. Eventuali interventi possono essere 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. 3.1.3. Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:  
— parcheggi pubblici (P), a loro volta distinti in parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di

- urbanizzazione secondaria (P2),
- parcheggi privati, pertinenziali (P3) e privati senza vincoli di pertinenza.
2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro. Nel calcolo delle superfici da adibire a parcheggio pubblico possono essere conteggiate come superfici per parcheggi pubblici le aree del posto auto e di relativa manovra all'interno di aree esclusive per parcheggi, ma non quelle riservate alla viabilità come definita da Codice della Strada.
  3. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono di norma individuati graficamente nelle planimetrie del RUE, ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.
  4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.
  5. I parcheggi pubblici (P) sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
  6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.
  7. Si considerano parcheggi privati:
    - i parcheggi di pertinenza di determinate unità edilizie (parcheggi privati pertinenziali – P3);
    - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8) o i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.

#### **Art. 3.1.4. Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati, ai 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 stationamento 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 costituire 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, DR, AM, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele 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 nel Centro Storico.
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 di ampliamento (AM) 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 di parcheggi pertinenziali con riferimento ad almeno tutte le nuove unità che si realizzano.
  7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui 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; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel Centro Storico. 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 autorizzativi 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 CD 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. In caso di NC per usi a1, a2, a3,

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

##### **usi a1, a2, a3**

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. 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.

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.

##### **usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2**

1 p.a. ogni 35 mq. di Su

<b>usi b11.1, b11.2, b11.3:</b> i valori minimi sono definiti come segue		
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>		
<b>usi b12, b13, b15, b16</b> 1 p.a. ogni 25 mq. di Su.		
<b>usi b14.1 e b14.2</b> il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: 1 posto auto ogni 12 mq. di Su; 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; 1 p.a. ogni 100 mq. di SF		
<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. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.		
<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		
<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. 5.3.9. I parcheggi potranno essere delimitati da siepi vive o da recinzioni ai sensi dell'art. 5.1.5 c. 3. In ogni caso la loro realizzazione è subordinata al parere positivo della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio.

#### **Art. 3.1.6. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq. di Su, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7),:  
 $P1 = 20 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Su}$
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2):  
 $P1 = 45 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Su ;}$   
 $U = 65 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Su}$Per gli usi a3, b8, b9, c4, c5, c6, e3 e per tutti gli usi 'd' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi b10 e le funzioni 'f' in quanto trattasi di dotazioni territoriali.
4. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

a da	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2, e3	c1, c2, c3, a3	b8, c4, d
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	NO	SI	NO	NO
b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2, e3	NO	NO	NO	NO
c1, c2, c3, a3	SI	SI	NO	NO
b8, c4, d	SI	SI	SI	NO

Se per l'uso preesistente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per dotazioni nella fase di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime:

Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):

Nel caso di Nuovi Piani Urbanistici Attuativi

— P1 = 20 mq / 100 mq. di Su

— U = 90 mq. / 100 mq. di Su

Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b' e usi 'e'):

— P1 = 45 mq. / 100 mq di Su;

— U = 65mq. / 100 mq di Su

Per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):

— P1 + U = 15% della ST, di cui minimo 3% per P1.

Per gli usi b8, b9, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7, d8, c4, c5, c6 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'f' e 'g' in quanto esse stesse costituiscono dotazioni territoriali. Per l'uso f2 si deve fare espresso riferimento al Regolamento dell'Allegato C delle presenti Norme, fermo restando il calcolo delle dotazioni per le attività accessorie presenti all'interno dell'area dell'impianto.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di dotazioni più elevate e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate Denunce di Inizio Attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realiz-



zazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti negli ambiti urbanistici in cui le aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 3.1.7. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m..
3. I parcheggi pubblici P (P1 e P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà verificato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione da cedere.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde e secondo le norme del successivo Capo 3.4, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili entro le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche, anche se non individuate e perimetrare come tali nella cartografia del RUE.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

#### **Art. 3.1.8. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio

urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.

2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 200 mq., il Responsabile del procedimento può accettare la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, 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;
  - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.

#### **Art. 3.1.9. Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità**

1. Ai sensi dell'art. 30 c.11 della L.R. 20/2000, il POC può attribuire una capacità edificatoria integrativa rispetto agli indici stabiliti dalle presenti norme, se gli interventi previsti sono collegati a procedure negoziali per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione, come misura compensativa per la cessione di aree (per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità), o per la realizzazione delle opere. Il RUE individua la localizzazione e la disciplina ordinaria per le aree predette. Salvo quanto prescritto nel presente articolo, vi-ge la disciplina dell'ambito interessato.

### **CAPO 3.2. DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI – TUTELA IDRO- GEOLOGICA**

#### **Art. 3.2.1. Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO**

1. Negli ambiti ECO sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano,

alla mitigazione degli impatti negativi.

2. Il RUE classifica con ECO-L spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che possono non rientrare nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.
3. Sono classificate con sigla ECO-U le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC avviene attraverso il POC.
4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di Su. Il recupero e riuso degli edifici esistenti si attua in base alle norme del territorio rurale e degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, se classificati tali dal RUE. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.
5. Sono classificate con sigla ECO-I le vasche di laminazione presenti nel territorio.
6. Eventuali parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere realizzati con le modalità dell'art. 3.1.4 con particolare riferimento al comma 4.
7. Nel territorio rurale la SAU eventualmente compresa in ambiti ECO concorre ugualmente alla dotazione dell'azienda agricola.

#### **Art. 3.2.2. Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico**

Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo 3.4.1.

##### ***Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei***

###### **1) Fondazioni**

Le strutture profonde (pali), congiungono la superficie con l'intero spessore dell'acquifero e rappresentano la porta di facile accesso di ogni contaminante presente in superficie. Nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" (tav. 2 - art. 2.24 del PSC) l'impiego di questo tipo di fondazione può essere accettato solamente nelle situazioni di accertata necessità, ed in questo caso occorre che un intorno di almeno 2,0 m. della palificata o del singolo elemento venga impermeabilizzato. Il tipo di fondazioni consigliabile è superficiale: platea, travi rovesce, oppure plinti.

La platea può essere realizzata entro il primo metro di sottosuolo (compresa l'eventuale nervatura rovescia), e quindi incide molto poco sull'acquifero insaturo; mantiene una discreta distanza di salvaguardia dal tetto della falda, anche in condizioni di piena; consente, in associazione con l'impiego di apposito tessuto non tessuto, di ottenere una garantita impermeabilizzazione dell'intera area di sedime dell'edificio. Questa appare come la scelta strutturale più congrua, per diminuire artificialmente la vulnerabilità naturale dell'area.

Le travi rovesce sono di norma impostate a m. 1,5 – 2,0 dal piano campagna, cioè fuori delle variazioni volumetriche stagionali dei sedimenti a tessitura fine, e nelle zone in oggetto a contatto con le più superficiali tessiture granulari. In questo caso si manterrebbe una porzione di quasi un metro di insaturo a salvaguardia del tetto della falda nella stagione di massima risalita possibile e circa 2 metri nella stagione di magra. Questa struttura appare più impattante della platea, infatti incrementa la vulnerabilità naturale, ed inoltre offre meno garanzie di poter realizzare una sicura impermeabilizzazione del sovrastante solaio.

I plinti sono di norma inseriti a profondità maggiori, per garantire minori cedimenti differenziali puntuali, non compensati dalla unitarietà della struttura, e quindi costituiscono un incremento di vulnerabilità per la falda, sono quindi sconsigliati.

#### 2) Vani interrati

La realizzazione di vani interrati produce un incremento di vulnerabilità idrogeologica al suo perimetro, a causa dell'eliminazione di uno spessore consistente dell'insaturo che attualmente protegge il freatico, ed è quindi da escludere nelle zone di tutela in oggetto, fatti salvi casi particolari corrispondenti ad esigenze funzionali adeguatamente motivate.

In particolare la realizzazione di serbatoi o depositi sotterranei di carburanti o di fluidi e sostanze idroinquinanti aumenta la pericolosità connessa ad incidenti durante le operazioni di riempimento, o alle possibilità di rotture non facilmente monitorabili dalla superficie. Nelle condizioni di sito (zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei) è opportuno che tutti i depositi e serbatoi siano esterni, facilmente ispezionabili, dotati di vasca esterna di sicurezza per eventuali sversamenti o perdite accidentali.

#### 3) Reti interrate

Nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" (tav. 2 - art. 2.24 del PSC) le reti interrate dovranno essere realizzate solo esternamente all'edificio, in particolare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, fino al raccordo con il collettore comunale, o almeno per i primi 20 metri, saranno eseguite con alloggiamento ispezionabile a fondo impermeabilizzato e con pendenze di esercizio non inferiori allo 0,8 %. Questa misura è tesa a garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente ad una discreta distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (perimetro dell'edificio).

### **Ambiti specializzati per attività produttive**

#### 4) Pavimentazione degli edifici a destinazione produttiva, commerciale o sanitaria

In tutti gli ambiti a destinazione produttiva la pavimentazione del piano terreno dovrà garantire una completa impermeabilità. La raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie (ispezionabili), ricavate direttamente nella platea di fondazione impermeabilizzata, oppure nell'eventuale solaio di pavimentazione. In ogni caso non dovranno essere rea-

lizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto la pavimentazione del piano terra dell'edificio. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati nel numero minore possibile e con assoluta impermeabilizzazione del fondo e delle pareti.

5) Piazzali e zone di carico e scarico delle merci

L'eventuale piazzale di carico – scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. I piazzali dovranno essere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (10 minuti) che dovranno essere recapitate ad apposita vasca di depurazione, prima di essere avviate alla fognatura.

6) Parcheggi

Nelle aree produttive e nel caso di parcheggi di dimensione superiore a 20 posti auto, è opportuno che i parcheggi abbiano il fondo impermeabile, in corrispondenza delle zone di sosta degli automezzi, per impedire la dispersione nel suolo delle perdite dai motori e dagli impianti di condizionamento e lo sversamento accidentale di liquidi inquinanti.

Per quanto riguarda la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, si applicano le indicazioni della Delibera di Giunta Regionale n. 286 del 2005.

### **Cantieristica**

Nella fase di costruzione sono richieste le seguenti mitigazioni di carattere generale relative a possibili inquinamenti delle acque di superficie e sotterranee:

- nei piazzali e nelle aree di accesso ai mezzi meccanici esecuzione di cunette di contenimento stabili collegate a pozzetto di raccolta con possibilità di avviare le acque ad un impianto di decantazione e disoleazione connesso alla fognatura (solo per cantieri di edifici aventi un volume complessivo superiore a 1.500 mc);
- l'immissione in fognatura delle acque torbide deve essere impedita per evitare ovvi problemi di carico solido: sabbie, fango, che potrebbero provocare l'interramento del collettore fognario con gravi danni e possibilità di forte riduzione dell'efficienza della rete; (per tutti i cantieri)
- spruzzatori per le gomme degli autocarri in uscita sulla viabilità ordinaria e per i piazzali esterni al cantiere (solo per cantieri di edifici aventi un volume complessivo superiore a 1.500 mc).

## **CAPO 3.3. RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per quanto non espressamente citato nelle disposizioni di cui al presente Capo, si fa riferimento all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con Del. C.R. Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 così come modificato con Del. G.R. 1366/2011, integralmente recepito nel presente RUE (allegato A3), e nei Requisiti tecnici delle opere edilizie, di cui al Regolamento Edilizio tipo

della Regione Emilia-Romagna, riportati nell'elaborato "Requisiti tecnici degli edifici", facente parte del presente RUE.

### **Art. 3.3.1. Risparmio dei consumi idrici**

1 Nel quadro delle disposizioni di cui agli artt. 5.10, 5.11 5.12 e 10.6 del PTCP (in recepimento del PTA regionale), e delle misure adottate dall'Agenzia d'Ambito e dal gestore del Servizio Idrico Integrato (anche in applicazione dell'art. 63 del PTA), il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.

A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio, di attenersi a disposizioni relative a:

- obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici
- introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie di cui al RV 8.3 (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico)
- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).

#### REQUISITI, PRESTAZIONI MINIME E CRITERI APPLICATIVI

2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture  
Negli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia totale di edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installare un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio.

### **Art. 3.3.2. Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti**

1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti alle disposizioni contenute nell' "Atto di indirizzo e coordinamento" approvato con Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008, in applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", così come aggiornata e modificata dalla Del. G.R. 1366/2011 in applicazione del DLgs 28/2011, e al D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192"

2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante

3 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente

in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
- la distribuzione delle aperture
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

### Art. 3.3.3. Certificazione energetica degli edifici

- 1 Gli interventi di nuova edificazione, di demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti, di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq. (punto a del par. 3.1 dell'Atto di Indirizzo Del. G.R. n. 1366/2011) devono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, rilasciato da un soggetto accreditato.
- 2 L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto ovvero in relazione agli esiti dei controlli di efficienza energetica di cui al punto 8.8 dell'Atto di indirizzo e coordinamento (Del. G.R. n. 1366/2011)
- 3 Sistema della classificazione della prestazione energetica degli edifici  
Il sistema di classificazione energetica degli edifici è descritto nell'allegato 9 dell'Atto di indirizzo di cui alla Del. G.R. n. 1366/2011.  
La prestazione energetica è definita dal valore dell'indice EP complessivo (E<sub>ptot</sub>), determinato in base alla metodologia di calcolo di cui all'allegato 8 del citato Atto di indirizzo regionale n. 1366/2011.  
L'indice EP complessivo è espresso:
  - in chilowattora per metro quadrato di Su dell'edificio per anno (kWh/m<sup>2</sup>anno) per gli edifici appartenenti alla classe E1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili, come alberghi, pensioni e case per vacanze) in base alla definizioni contenute nell'allegato 1 del citato Atto di indirizzo regionale n. 1366/2011
  - in chilowattora per metro cubo di volume lordo delle parti di edificio riscaldate per anno (kWh/m<sup>3</sup>anno) per tutti gli altri edifici.
  - La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria E<sub>pi</sub> + E<sub>pacs</sub> = E<sub>ptot</sub> con i parametri numerici associati ad ogni classe, secondo le tabelle seguenti:

Classi di prestazione energetica. Edifici di classe E1 (kWh/m<sup>2</sup>anno)

A <sup>+</sup>	EP <sub>tot</sub> < 25
A	EP <sub>tot</sub> < 40
B	40 < EP <sub>tot</sub> < 60

C	$60 < EP_{tot} < 90$
D	$90 < EP_{tot} < 130$
E	$130 < EP_{tot} < 170$
F	$170 < EP_{tot} < 210$
G	$EP_{tot} > 210$

Classi di prestazione energetica. Altri edifici (kWh/m3anno)

A	$EP_{tot} < 8$
B	$8 < EP_{tot} < 16$
C	$16 < EP_{tot} < 30$
D	$30 < EP_{tot} < 44$
E	$44 < EP_{tot} < 60$
F	$60 < EP_{tot} < 80$
G	$EP_{tot} > 80$

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

##### 1 Requisiti tecnici cogenti degli edifici

- a) Il RUE assume integralmente i “requisiti minimi della prestazione energetica” definiti dagli artt. 4-20 del Progetto ENESCOM, che si richiamano nei commi seguenti
- b) sono comunque assunti i requisiti cogenti come definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna e dell’”Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” approvato con delibera del Giunta Regionale n. 1366/2011;
- c) per i nuovi edifici, qualora si dimostri il raggiungimento di un livello di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle presenti Norme sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; è prevista una riduzione del 10% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2)

##### 2 Pannelli Fotovoltaici per la produzione di Energia Elettrica

- 2.a In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con  $Su > 1.000 \text{mq.}$ , è obbligatoria l’installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine di garantire una produzione energetica non inferiore a 1,0 kW per ciascuna unità residenziale e 0,5 kW per ogni 100 mq. di superficie utile di edifici non residenziali. Tali impianti devono essere preferibilmente installati sui tetti che presentano la superficie esposta a Sud  $\pm 30^\circ$  ed inclinata 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 colloca-



zione 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, l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica deve avvenire di preferenza attraverso integrazione con la struttura architettonica dell'edificio, 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 abilitativi, ma a "Comunicazione preventiva per interventi non soggetti a DIA" analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02,. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. 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.

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.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.
- 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, per i quali dovrà pertanto essere semplicemente pre-

sentata Comunicazione preventiva per interventi non soggetti a DIA, analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02.

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 (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.

L'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo, ma a "Comunicazione preventiva per interventi non soggetti a DIA"; dovrà pertanto essere presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. 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 (che non prevedano la totale demolizione dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti attuativi e/o modificativi, non costituisce aumento della superficie occupata e può derogare dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e dal confine di zona.

5. Incentivi

Nelle nuove costruzioni, 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.

## CAPO 3.4. SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

### Art. 3.4.1. Salvaguardia e formazione del verde - Permeabilità dei suoli

1. In tutto il territorio dell'Area Bazzanese la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata dal Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato, approvato con Del. C.C. n. 5 del 20/01/2010. Sono esclusi dalla normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti delle presenti norme sono prevalenti rispetto a disposizioni eventualmente in contrasto del Regolamento del Verde.
2. Gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque esposti a pubblica vista, devono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi e filari arborei orientati secondo gli assi della centuriazione.
4. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono normati dallo specifico regolamento comunale.
5. Tutti i progetti di RE, NC, DR e AM, qualora interessino l'intero edificio, devono comprendere il progetto del verde.
6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi caratteristiche di pregio, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa autorizzazione del Responsabile del Settore ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
7. Fatte salve le aree nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, negli altri ambiti in tutti i tipi di interventi edilizi nei quali si preveda una modifica di tale superficie deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere (o SP esistente se inferiore).
8. La SP di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata di:
  - un albero ad alto fusto, se è inferiore a 50 mq.;
  - un albero d'alto fusto ogni 100 mq., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP, se essa è compresa fra 100 e 800 mq.;
  - un albero d'alto fusto ogni 200 mq., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP, se essa è superiore a 800 mq.
9. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE).

10. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR è prescritta la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati

#### **Art. 3.4.2. Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico**

1. Sono oggetto del presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere un piano di manutenzione dell'impianto.
4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.

### **CAPO 3.5. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

#### **Art. 3.5.1. Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria**

1. Usi ammessi: b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi b9, f5 e f8 nonché i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. 3.5.5.  
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità, quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.  
Sono inoltre ammessi i seguenti usi:  
f3. Reti tecnologiche e relativi impianti  
f4. Impianti per l'ambiente  
Per gli usi f3 e f4 la localizzazione delle strutture deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.
2. Tipi di intervento consentiti: tutti.
3. La classificazione delle strade è effettuata dal RUE in applicazione del Codice della Strada.

Attraverso un Piano Particolareggiato riguardante l'intero territorio rurale comunale, potranno essere individuate altre strade di ordine inferiore a quello provinciale, per le quali, in coerenza con la corrispondente classificazione delle strade ai sensi della L.R. 35/1994, sarà possibile attribuire fasce di rispetto stradale non inferiore a 10 m.

### **Art. 3.5.2. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

1. Individuazione. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992 e ss.mm.ii.), in relazione alla classificazione della rete stradale, eventualmente maggiorata secondo le direttive dell'art. 12.9 del PTCP. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato, e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal binario esterno della linea.
2. Usi ammessi. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 3.5.5.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.6, in quanto le fasce di rispetto non sono considerate dotazioni; tali fasce sono cedute (oltre alla dotazione minima) solo nel caso in cui siano adiacenti ad aree da cedere come dotazioni. In caso contrario rimangono di proprietà privata, e sono classificate dal RUE come ambiti ECO, con gli usi ammessi per le fasce di rispetto.
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi col-

lettivi di cui all'Art. 3.1.7.

4. Tipi d'intervento edilizio. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, DR, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie. Non sono ammesse deroghe nel caso di insediamenti prevalentemente o totalmente residenziali.

Per costruzioni ad uso f2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.5.5.

5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753. Lungo le strade interne al territorio urbanizzato o urbanizzabile di cui alla 1°, 2° e 3° classe dell'art. 3.9, comma 7 del PSC, per ragioni di sicurezza della circolazione la distanza minima di recinzioni, impianto di siepi o alberature non potrà comunque essere inferiore a 2 metri dalla carreggiata stradale; sono fatte salve ulteriori limitazioni puntuali.

#### **Art. 3.5.3. Requisiti tipologici delle strade urbane**

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n. 3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nel Piano Generale del Traffico approvato con Del C.C. n. 73. del 29.10.2008, al quale si rimanda per ogni ulteriore prescrizione.

Per la classificazione delle strade si rimanda al PSC e al citato Piano Generale del Traffico.

#### **Art. 3.5.4. Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali**

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre:
  - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e ripara-

zione;

- b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
- c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

### **Art. 3.5.5. Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
  - delle prescrizioni contenute nelle norme seguenti.
2. La programmazione e localizzazione di nuovi impianti deve essere prevista in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

L'insediamento di nuovi impianti è condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

  - fasce di tutela fluviale,
  - fasce di pertinenza fluviale;
  - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
  - zone di tutela naturalistica,
  - sistema forestale e boschivo,
  - aree ad alta probabilità di inondazione,
3. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

**Art. 3.5.6. Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere preferibilmente non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti o di sicurezza della circolazione. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

**Art. 3.5.7. Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Percorsi pedonali. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,90 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,90.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm.
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planometrica delle superfici, dovrà essere garantita una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. Piste ciclabili. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n. 557, al Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n. 285 e ss.mm.ii. ed al relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e ss.mm.ii.
7. Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.



8. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

#### **Art. 3.5.8. Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.
2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno m. 12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà deve essere arretrato di almeno m. 5,00 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali, nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a m. 3,00 se la rampa è rettilinea, e m. 3,50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE o REC. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti

dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio comporti interventi di modifica del suolo, quali: modifica alle recinzioni esistenti, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.

#### **Art. 3.5.9. Mobilità di progetto e corridoi infrastrutturali di progetto**

1. In attesa di POC, nelle aree destinate alla viabilità di progetto e nei corridoi interessati da nuova viabilità di progetto non possono essere realizzati interventi che possano in futuro impedire o condizionare l'attuazione.
2. Nelle aree destinate alla viabilità di progetto e nei corridoi infrastrutturali di progetto è ammessa la normale attività di coltivazione che non comporti la realizzazione di impianti fissi (ad esempio serre permanenti); la realizzazione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura – qualora ammessa dalle norme specifiche - deve avvenire di preferenza al di fuori delle fasce indicate al comma 5 seguente.
3. In attesa della definizione del progetto dell'infrastruttura, non è ammesso il cambio d'uso di edifici classificati di valore storico testimoniale verso la residenza (a1 e a3).
4. Successivamente alla definizione del tracciato e all'atto della apposizione del vincolo in sede di POC, per gli edifici non funzionali all'attività agricola, per i quali le presenti norme ammettano il cambio d'uso verso la residenza, è ammissibile solo la demolizione con ripristino del sito e il trasferimento della Su esistente in altro ambito (ove sia ammesso l'uso a1), previo inserimento nel POC. Il trasferimento può avvenire anche in ambito consolidato, con superamento dell'indice ammesso, previa verifica in sede di POC dalla sostenibilità dell'intervento e della possibilità di realizzare la quota di parcheggi pertinenziali richiesta dalle presenti norme, mentre è sempre ammessa la monetizzazione degli standard di legge.
5. Per gli edifici interferiti funzionali all'attività agricola è ammessa la demolizione con ripristino del sito e la ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale, in aree della stessa proprietà.
6. Il POC può attribuire una capacità edificatoria - integrativa rispetto agli indici stabiliti dalle presenti norme in relazione alla dimensione dell'azienda agricola -, nell'ambito di procedure negoziali, a titolo di compensazione per l'acquisizione bonaria di aree (in misura correlata all'indennità di esproprio dovuta), e/o per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione ai sensi dell'art. 3.1.9. I termini della compensazione devono essere definite con un apposito atto di accordo sottoscritto dalle parti.

### **CAPO 3.6. RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI**

#### **Art. 3.6.1. Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo**

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono presentare al Comune preventiva richiesta di Concessione per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quota-

te con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.

### **Art. 3.6.2. Elettrodotti e relative norme di tutela**

1. Ai fini dell'applicazione del Decreto del 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica", concernente l'approvazione della metodologia di calcolo per la definizione delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) e delle relative fasce di rispetto per gli elettrodotti, della L.R. 30/2000 nonché della relativa Direttiva per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione del RUE.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di attenzione" nella quale si applicano le disposizioni di cui al DM 29 maggio 2008. La fascia di attenzione è di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricevitore di 0,2 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata. Per le parti in cui i suddetti elettrodotti attraversano il territorio urbanizzato ovvero aree ricomprese in PUA già approvati, sono indicati i limiti di una fascia di attenzione più ristretta, di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di cautela definito in un valore massimo di esposizione al ricevitore di 0,5 micro-tesla.  
Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
3. All'interno delle fasce di attenzione, per tutti gli interventi edilizi dovrà essere richiesta all'ente gestore la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), sulla base dei parametri e secondo i criteri di calcolo indicati dal citato decreto:
  - all'interno del centro urbano:
    - 0,2  $\mu$ Tesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili e per le aree verdi attrezzate;
    - 0,5  $\mu$ Tesla per edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere;
  - all'esterno del centro urbano:
    - 0,2  $\mu$ Tesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili, per le aree verdi attrezzate e per gli edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere.
4. Le dimensioni delle fasce di attenzione per gli elettrodotti AT/MT, definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:

- Linee AT tipologia non standard: 80 metri su tutto il territorio comunale.
  - Linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri all'esterno del centro urbano; 30 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT aree in conduttori nudi terna singola: 20 metri all'esterno del centro urbano; 13 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT aree in conduttori nudi terna doppia: 28 metri all'esterno del centro urbano; 18 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno del centro urbano; 2 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT cavo doppio aereo/interrato: 4 metri all'esterno del centro urbano; 2,5 metri all'interno del centro urbano.
5. Le condizioni definite per gli interventi come sopra riportate devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo.
  6. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.
  7. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.
  8. Le fasce di attenzione sono man mano sostituite dalle effettive fasce di rispetto comunicate dall'Ente gestore, senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento.
  9. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30, alla relativa Direttiva per l'applicazione, emanata dalla G.R. il 20/02/2001, con deliberazione n. 197 e s. m., ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003.
  10. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
  11. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
  12. Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto

di intervento e dall'attestazione dell'ampiezza effettiva della fascia di rispetto rilasciata da parte dell'Ente gestore.

### **Art. 3.6.3. Gasdotti e relative norme di tutela**

1. Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessa il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per le condotte gestite da HERA si specificano le seguenti distanze in base alla specie di pressione:
  - III specie: 2 m per parallelismi e 1 m per incroci;
  - IV specie: 0,50 m per parallelismi ed incroci.
3. Per le cabine di prelievo gas da SNAM è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 20 m dalle pareti del fabbricato contenente l'impianto.
4. Per le cabine di riduzione pressione di distretto nuove, inserite nell'ambito di nuove lottizzazioni, è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 7,5 m dalle pareti del manufatto contenente l'impianto.
6. Per le cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti già inglobate in zone urbanizzate, la distanza di cui sopra, in virtù del programma di adeguamento impiantistico che HERA sta attuando, potrà essere ridotta a 2,5 m.
7. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero al deposito della DIA, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

### **Art. 3.6.4. Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

### **Art. 3.6.5. Impianti fissi di emittenza radiotelevisiva**

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati gli impianti esistenti di trasmissione radiotelevisiva.
2. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di

trasmissione radiotelevisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa “Direttiva” per l’applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.

3. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radiotelevisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano provinciale (PLERT), il quale disciplina inoltre la conferma ovvero il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti. Per ogni impianto di emittenza approvato dal Piano Provinciale si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della L. R. 30/2000 e della relativa “Direttiva per l’applicazione” di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

#### **Art. 3.6.6. Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile**

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L. R. 30/2000 e della relativa “Direttiva per l’applicazione” di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui al Titolo 2.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l’installazione, la riconfigurazione, l’esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile deve avvenire nell’ambito dei Piani annuali presentati dai Gestori, nel rispetto delle prescrizioni che saranno di volta in volta emanate dall’Amministrazione Comunale per il corretto inserimento paesaggistico e percettivo dell’impianto nel contesto.

#### **Art. 3.6.7. Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)**

1. Gli impianti di cui all’uso c6 (Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici, gli impianti ad energia eolica o gli impianti a biomassa, con esclusione di quelli relativi all’uso d6) sono recepiti in sede di POC se di potenza superiore a 200 kW.

La procedura autorizzativa per la realizzazione dell’impianto è quella definita dalla Delibera della Giunta Provinciale n. 295 del 26 maggio 2009 e nel relativo allegato “Guida tecnico amministrativa per l’autorizzazione degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti di energia rinnovabile”. Le possibilità di localizzazione di tali impianti è condizionata al rispetto della legislazione di riferimento ed in particolare delle Deliberazioni dell’Assemblea della Regione Emilia-Romagna n. 28/2010 e n. 51/2011.

2. Secondo quanto stabilito dal PSC, la realizzazione di questi impianti è sempre ammessa:

- sul coperto degli edifici, ad esclusione di quelli di valore storico-artistico, di interesse testimoniale o compresi negli ambiti CS e IS;
  - negli ambiti specializzati per attività produttive
  - nel territorio rurale, ad eccezione di:
    - siti della “Rete Natura 2000” (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale ZPS);
    - riserve naturali regionali e aree di riequilibrio ecologico
- L'esclusione di cui sopra non si applica agli impianti:
- esclusivamente finalizzati alla produzione per autoconsumo;
  - con potenza elettrica nominale fino a 20 kWp;
3. Per gli impianti di produzione e commercializzazione alimentati a biomassa è inoltre esclusa l'installazione negli ambiti agricoli periurbani AAP.
  4. La realizzazione di impianti a terra di potenza superiore a 20 kW è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di compatibilità ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione degli edifici eventualmente presenti e di bonifica del sito in caso di dismissione.
  4. L'autorizzazione alla realizzazione di impianti di produzione di energia a terra non costituisce in alcun caso modifica della classificazione urbanistica dell'area, come definita dal PSC e dal RUE. In particolare, in territorio rurale, dopo la scadenza della convenzione che regola l'utilizzo temporaneo dell'area con finalità di produzione energetica, l'area stessa è disciplinata in base alle norme del PSC e del RUE relative all'ambito rurale di appartenenza. Per gli impianti alimentati a biomassa si applica in particolare quanto previsto all'art. 6.9 comma 3 del PSC relativamente alla ubicazione della centrale all'interno di un ambito territoriale in grado di offrire la materia prima necessaria, con biomasse stabilmente ottenute, per almeno il 70% (settanta per cento) del fabbisogno, entro un raggio di 50 chilometri dall'impianto.

## CAPO 3.7. REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

### 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 requisito R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato. È vietato scaricare acque reflue nei fossi stradali.
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 re-

golamento 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 Denuncia di Inizio Attività.

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), 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 rilasciate dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e ss.mm.ii..
4. Qualora intervengano 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 anti-inquinamento (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. 3.7.2. Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi



di raccolta e accumulo delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.

3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.
4. L'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee è subordinato all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda acquifera.
5. E' vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché la DIA per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/DIA ai sensi della L.R. 25/11/2002, n. 31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".
7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune ed è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 m<sup>3</sup> per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole, espresso sulla base di un'adeguata documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

### **Art. 3.7.3. Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idri-**

**che superficiali e sotterranee**

1. Nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee, di cui all'art. 2.7 delle Norme del PSC sono vietati:
  - gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili, che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
  - la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
  - la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle autorità competenti ai sensi della L. 36/1994 e successive modificazioni e provvedimenti applicativi;
  - l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
  - l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali, se non con l'adozione di tutte le misure di contenimento del rischio che saranno ritenute opportune dalle autorità competenti al rilascio dei pareri igienico-sanitari;
  - la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo A, ai sensi della delibera del Comitato Interministeriale 27/07/1984, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.
2. In queste aree, per tutti gli interventi urbanistici è raccomandata la separazione tra acque bianche contaminate ABC e acque bianche non contaminate ABNC, e la loro gestione secondo quanto previsto dalle Linee guida della Regione di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della Del.G.R. 286/2005. Per gli interventi di particolare rilevanza possono essere definite, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 5.6 del PTCP, le modalità per lo smaltimento delle ABC e delle ABNC, individuando la migliore destinazione tra le seguenti:
  - a) Serbatoi di accumulo per il riutilizzo per usi non potabili (irrigazione, lavaggio superfici esterne, scarico WC, ecc.);
  - b) Rete idrografica, nel rispetto di quanto dagli enti competenti per la gestione di tale rete e di eventuali ulteriori prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici;
  - c) Suolo o strati superficiali del sottosuolo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo;
  - d) Rete fognaria separata (condotta per le acque bianche) nelle zone servite direttamente da questo servizio, previo parere positivo del gestore;
  - e) Rete fognaria unitaria solo nel caso in cui non siano possibili le soluzioni precedenti e previo parere positivo del gestore.

Per l'attuazione di questi interventi il Comune può definire, attraverso una specifica delibera del Consiglio comunale, l'entità del contributo da richiedere, aggiuntivo rispetto agli oneri

di urbanizzazione, in applicazione dell'art. 5.6 del PTCP e dell'art. 2.7 del PSC.

3. Le pratiche agronomiche devono essere tali da prevenire la dispersione di nutrienti e fitofarmaci nell'acquifero sottostante. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici si veda all'art. 4.7.13.

#### **Art. 3.7.4. Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

1. Ai fini delle operazioni di riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate ai sensi del D.M. 161/2012 per quantità superiori a 6000 mc o per terre e rocce riutilizzate nello stesso sito di scavo, qualora gli interventi non siano sottoposti a valutazione di impatto ambientale, il proponente presenta all'autorità competente il Piano di Utilizzo delle terre e rocce da scavo, secondo le modalità indicate nell'Allegato 5 al D.M. 161/2012. Se il PU dimostra che le concentrazioni di soglia di contaminazione CSC (di cui alle colonne A e B tab. 1, all. 5, parte IV del D.Lgs. 152/2006) sono rispettate, l'autorità competente entro 90 gg. dalla presentazione approva o rigetta il PU.

L'ARPA si pronuncia in merito al PU:

- obbligatoriamente, nel caso di superamento dei valori di fondo naturali, se il sito è oggetto di bonifica e in caso di ripristino ambientale;
- facoltativamente, su richiesta dell'autorità competente.

### **CAPO 3.8. CIMITERI**

#### **Art. 3.8.1. Cimiteri**

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
  - 2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento.

#### **Art. 3.8.2. Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934, del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art. 28 della L. 166/2002.
2. Il RUE definisce la fasce di rispetto di 200 metri, fatti salvi i casi in cui queste siano state ridotte secondo le procedure previste dalla normativa.
3. Il Consiglio comunale può consentire (previo parere favorevole dell'USL) la riduzione della fascia per:
  - a) realizzare ad un'opera pubblica,
  - b) attuare un intervento urbanistico,
  - c) realizzare parchi e giardini,
  - d) realizzare parcheggi pubblici e privati,
  - e) realizzare attrezzature sportive,
  - f) realizzare locali tecnici e serre.

Contestualmente alla riduzione il Consiglio comunale autorizza, qualora necessario, la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.

Attraverso Delibera del Consiglio comunale e parere favorevole dell'USL è ammesso l'ampliamento di cimiteri esistenti o la costruzione di nuovi, prevedendo una fascia di rispetto ridotta fino a 50 metri dal centro abitato, qualora alternativamente:

- non sia possibile provvedere diversamente,
  - il cimitero da ampliare sia separato dal centro abitato da strada, ferrovia, fiumi, ecc.
2. Nelle fasce di rispetto è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
  3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.
  4. Gli edifici ad uso privato, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra e senza aumento del numero delle unità immobiliari, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.
  5. Gli edifici pubblici possono anche essere sottoposti ad interventi di ampliamento, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

## **TITOLO IV. REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

### **CAPO 4.1. CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI STORICI**

#### **Art. 4.1.1. Disposizioni generali**

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici CS, nei nuclei storici NS, nei tessuti di recente formazione TS e negli insediamenti storici IS, nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico (ES), e sugli altri elementi del sistema insediativo storico di interesse paesaggistico.  
Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).
2. Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio. Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nei centri storici nei Tessuti Storici e nei Sistemi insediativi Storici, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capitolo 4 dell'Allegato "Definizioni", sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

#### **Art. 4.1.2. Criteri generali per gli interventi nei Centri Storici CS, negli ambiti storici di più recente formazione TS e nei Nuclei Storici NS**

1. Sulla base della perimetrazione e della disciplina generale definite dal PSC (art. A-7 c.2 della L.R. 20/2000), Il RUE disciplina gli interventi nei Centri Storici e nei Nuclei storici; fanno parte del sistema insediativo storico anche i tessuti storici di più recente formazione, classificati TS.
2. Ai sensi dell'art.A-7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., entro gli ambiti CS e NS sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto che comportino significativo aumento del carico urbanistico, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale.
4. Interventi che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione sono programmati dal POC.
5. Entro questi ambiti sono di norma vietate le insegne pubblicitarie; eventuali indicazioni o cartelli indicatori sempre di dimensioni ridotte sono soggette a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, così come la realizzazione di elementi di arre-

do e di servizio. La realizzazione dei posti auto non dovrà pregiudicare la sistemazione delle aree non edificate, è ammessa la realizzazione di posti auto e accessori interrati con gli stessi criteri sopra citati, nonché nel rispetto delle strutture edificate qualora di interesse storico-architettonico e/o storico-testimoniale. Al fine di assicurare l'appropriato inserimento ambientale e architettonico, per il quale si dovranno adottare tutti gli idonei accorgimenti esecutivi, la CQAP potrà suggerire materiali o soluzioni.

6. Gli interventi sugli edifici sono definiti dal RUE sulla base della classificazione attribuita, di cui all'art. 4.1.3 seguente. All'interno dei Centri Storici non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio unico o prevalente sotto un portico, anche qualora la classe attribuita all'edificio lo consenta. Di norma inoltre è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso dei pubblici esercizi esistenti, salvo il trasferimento di tali attività all'interno del centro storico e comunque a seguito del parere della CQAP.
7. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure co-attive.
8. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la CQAP, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

#### **Art. 4.1.3. CS - Centri storici di antica formazione**

1. Il RUE assume la perimetrazione dei centri storici definita dal PSC, recepisce la tutela dell'impianto storico e del tessuto edilizio e disciplina gli interventi e gli sui ammessi promuovendo politiche di recupero e riqualificazione. All'interno dei centri storici il RUE delimita le singole unità edilizie e le aree di pertinenza ad esse associate ed a ognuna attribuisce un numero univocamente identificativo ed una classe di intervento.
2. Nell'ambito dei CS di Bazzano, Monteveglio, e Castello di Serravalle, valgono le prescrizioni dei rispettivi Piani Particolareggiati vigenti di cui all'art 6.7 del PSC, mentre negli altri Centri storici, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce l'Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC, il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 3 in scala 1:1000:
  - CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.
  - CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipino della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

- 2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo
- 2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
- 2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni
- 2.4 Edifici e complessi edilizi non omogenei con la struttura dell'insediamento storico.
- 2.5 Spazi pubblici e unità fondiari storicamente non edificate
- CLASSE 3: Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da fabbricati di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale.

### 3 Interventi edilizi ammessi

- Classe 1- Sono ammessi interventi di MO MS e RS e RAL. Per interventi di MS, RS e RAL è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale e paesaggistico. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi di risanamento conservativo per parti del complesso edilizio non interessate da elementi storico architettonici ed artistici rilevanti. Nel caso si tratti di Ville con giardino o parco o edifici specialistici, si applicano le disposizioni dell'art. 4.1.6 comma 2.

- Classe 2.1 - Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RAL. Per interventi di RS, RRC e RAL è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale.. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di limitate nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d'uso e riuso. Nel caso si tratti di Ville con giardino o parco o edifici specialistici, si applicano le disposizioni dell'art. 4.1.6 comma 2

- Classe 2.2 - Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RAL. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale.

L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di limitate nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d'uso e riuso e limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali in conseguenza allo stato di conservazione fisico delle strutture.

- Classe 2.3.- Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e dal punto di vista storico, architettonico, 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.

— Classe 2.4. - Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE. Per interventi di RS, RRC e RE è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio dal punto di vista storico, architettonico, funzionale.

Per l'applicazione dell'intervento RE, l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento nel contesto storico.

— Classe 2.5. - Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RAL.

Si tratta di piazze, strade, slarghi, spazi verdi pubblici, spazi verdi privati, aie, cortili e orti. Gli interventi ammessi sono volti alla conservazione di tali spazi. Nel caso siano necessari interventi di manutenzione straordinaria è ammessa la sostituzione di materiali incongrui con il contesto storico (asfalto, cemento, ecc.) con altri più idonei previa presentazione di una documentazione storico-critica del contesto adeguata all'intervento da eseguire.

— Classe 3. – Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RE.

Gli interventi ammessi devono avere come obiettivo il miglior inserimento dell'unità edilizia nel contesto storico attraverso la realizzazione di un fabbricato anche completamente diverso dal preesistente evitando l'impiego di materiali di finitura che mimino quelli storici (finta pietra, finto legno, ecc.). È quindi ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione (con volume della sagoma invariata), finalizzata a definire un miglior rapporto in particolare tra l'unità edilizia e gli spazi pubblici (accessibilità, definizione degli spazi pertinenziali) e tra l'unità edilizia ed il contesto storico più in generale. Tra le possibilità di ristrutturazione senza demolizione, da eseguire entro la sagoma preesistente, sono inoltre ammesse modifiche alle strutture, alle aperture e alla tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale, con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico. E' fatta salva, per casi significativi adeguatamente documentati, la possibilità di una ricostruzione filologica in base a dati conoscitivi certi.

#### **Art. 4.1.4. NS - Nuclei storici**

1. Il PSC perimetra i centri storici "minori" al fine di tutelare e valorizzare l'identità del territorio e favorire le politiche di recupero e riqualificazione degli stessi.
2. Per tali ambiti il RUE assume l'obiettivo generale, definito dal PSC, del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, definendo misure finalizzate a favorire l'adeguamento delle strutture esistenti, e a migliorare la compatibilità con il contesto ambientale, in termini di offerta di servizi al cittadino e al visitatore, di mantenimento della residenza, di sviluppo di attività economiche compatibili, di promozione dell'identità storico-culturale e contemporanea del territorio.

Il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 2 e 3 in scala 1:2.000 e 1:1000:

— CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto del nucleo e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.



- CLASSE 2 : Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.
- 2.1 Edifici, e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo
- 2.2 Edifici, e complessi edilizi storici, di valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
- 2.3 Edifici, e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni
- CLASSE 3 : Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale.

### 3. Interventi edilizi ammessi

- Classe 1. Sono ammessi interventi di MO MS e RS restauro scientifico e RAL. Per interventi di MS, RS e RAL è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale e paesaggistico. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi di risanamento conservativo per parti del complesso edilizio non interessate da elementi storico architettonici ed artistici rilevanti. Nel caso si tratti di Ville con giardino o parco, si applicano le disposizioni dell'art. 4.1.6 comma 2
- Classe 2.1 Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RAL. Per interventi di RS, RRC e RAL è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale.. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di limitate nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d'uso e riuso. Nel caso si tratti di Ville con giardino o parco o edifici specialistici, si applicano le disposizioni dell'art. 4.1.6 comma 2.
- Classe 2.2 - Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RAL. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale.  
L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di limitate nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d'uso e riuso e limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali in conseguenza allo stato di conservazione fisico delle strutture.
- Classe 2.3.- Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e dal punto di vista storico, architettonico, 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.
- Classe 3. – Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE.  
Gli interventi ammessi devono avere come obiettivo il miglior inserimento dell'unità

edilizia nel contesto storico attraverso la realizzazione di un fabbricato anche completamente diverso dal preesistente evitando l'impiego di materiali di finitura che mimino quelli storici (finta pietra, finto legno, ecc.); è quindi ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione (con volume della sagoma invariata), finalizzata a definire un miglior rapporto in particolare tra l'unità edilizia e gli spazi pubblici (accessibilità, definizione degli spazi pertinenziali) e tra l'unità edilizia ed il contesto storico più in generale. Tra le possibilità di ristrutturazione senza demolizione, da eseguire entro la sagoma preesistente, sono inoltre ammesse modifiche alle strutture, alle aperture e alla tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale, con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico. E' fatta salva, per casi significativi adeguatamente documentati, la possibilità di una ricostruzione filologica in base a dati conoscitivi certi.

#### **Art. 4.1.5. TS – Tessuti insediativi storici di più recente formazione**

1. Il PSC riconosce come tessuti insediativi storici individuati con la sigla TS nelle tavv. 1 e 2 quelli presenti nelle località di Bazzano, Monteveglio bassa, Castelletto, Savigno, Monte Pastore.
2. Il RUE riporta la perimetrazione dell'impianto urbanistico storico delle suddette località e ne classifica gli edifici di valore o di interesse storico, e al fine del recupero di tale patrimonio articola la disciplina degli interventi di trasformazione in relazione alla schedatura riportata nella Tav. 3, definendone i parametri e le condizioni di trasformabilità. La classificazione di tale tessuto urbanistico storico-contemporaneo avviene riconoscendo questi isolati come saturi, pertanto non soggetti a crescita insediativi, fatta salva la possibilità di migliorare l'infrastrutturazione di tali aree urbane (reti primarie, marciapiedi, parcheggi).  
Il RUE introduce per gli ambiti TS la seguente classificazione degli immobili, riportata nella tavola 3 in scala 1:1.000:

- CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi di importanza nel contesto urbano, in quanto caratterizzati da aspetti tipologici, architettonici o storico-artistici rilevanti.
- CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche (edifici a schiera con giardino, case a corte, edifici in linea, edifici residenziali isolati con giardino).
  - 2.1 Edifici, e complessi edilizi riconoscibili, di interesse architettonico e tipologico
  - 2.2 Edifici, e complessi edilizi riconoscibili, di interesse architettonico e tipologico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
  - 2.3 Edifici, e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni
- CLASSE 3: Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale.

3. Interventi edilizi ammessi

- Classe 1. Sono ammessi interventi di MO MS e RS e RAL. Per interventi di MS,

RS e RAL è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale e paesaggistico. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi di risanamento conservativo per parti del complesso edilizio non interessate da elementi storico architettonici ed artistici rilevanti. Nel caso si tratti di Ville con giardino o parco, si applicano le disposizioni dell'art. 4.1.6 comma 2

- Classe 2.1 Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, e RAL. Per interventi di RS, RRC e RAL è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale.. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di limitate nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d'uso e riuso. Nel caso si tratti di Ville con giardino o parco o edifici specialistici, si applicano le disposizioni dell'art. 4.1.6 comma 2.
- Classe 2.2 - Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, e RAL. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale.
- Classe 2.3.- Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e dal punto di vista storico, architettonico, 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.

- Classe 3. – Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE.

Gli interventi ammessi devono avere come obiettivo il miglior inserimento dell'unità edilizia nel contesto storico attraverso la realizzazione di un fabbricato anche completamente diverso dal preesistente evitando l'impiego di materiali di finitura che mimino quelli storici (finta pietra, finto legno, ecc.); è quindi ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione (con volume della sagoma invariata), finalizzata a definire un miglior rapporto in particolare tra l'unità edilizia e gli spazi pubblici (accessibilità, definizione degli spazi pertinenziali) e tra l'unità edilizia ed il contesto storico più in generale. Tra le possibilità di ristrutturazione senza demolizione, da eseguire entro la sagoma preesistente, sono inoltre ammesse modifiche alle strutture, alle aperture e alla tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale, con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico.

E' fatta salva, per casi significativi adeguatamente documentati, la possibilità di una ricostruzione filologica in base a dati conoscitivi certi.

#### **Art. 4.1.6. ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE**

1. Il RUE individua e perimetra gli edifici e complessi storici diffusi nel territorio in senso lato,

vale a dire l'architettura rurale (case coloniche, mulini, frantoi, fienili), nonché l'architettura civile e religiosa (ville, palazzi, rocche, fortezze, chiese e pievi) e l'architettura preindustriale e artigianale. Al fine del recupero di tale patrimonio, il RUE articola la disciplina degli interventi di trasformazione in relazione alla schedatura riportata nella Tav. 3, e attraverso le prescrizioni del presente articolo definisce i parametri delle condizioni di trasformabilità. Inoltre il RUE, assimila agli elementi perimetrati nella Tav. 3 anche gli edifici ovunque situati all'interno o all'esterno dei centri storici a cui attribuisce il valore di complessi di pregio storico-culturale e testimoniale, di cui al comma 2 dell'art. A. 9 della L.R. 20/2000.

2. Il PSC individua ai sensi del comma 1 dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42/2004; il RUE, nel rispetto delle tutele fissate dal PSC, ne definisce nella tav. 3 gli interventi ammissibili; il RUE individua inoltre nella stessa tav. 3 gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili.
3. Gli edifici e complessi ES di cui al presente articolo e i Sistemi di insediamento storico IS di cui al seguente art. 4.1.7 rientrano nelle seguenti categorie:
  - V - Ville e parchi
  - S - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (religiose, civili, produttive).
  - C – edifici e complessi con funzione residenziale (case torri, case con giardino, complessi in linea, case a corte e aggregati di case a schiere)
  - R - Edifici e complessi rurali (casa padronale con fienile stalla, casa-fienile e stalla, casa, stalla, fienile)

Di ciascun organismo il RUE identifica e perimetra, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela a sensi delle presenti norme.

— **ES-V - Interventi di recupero delle ville storiche con parco**

Per i complessi villa-parco, classificati autonomamente come ES, sono ammessi interventi di MO, MS e RS. Per interventi di MS e RS è richiesta un'analisi storico-critica da effettuare non solo per l'edificio principale, ma anche per gli altri fabbricati ed anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Per gli edifici secondari l'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi di risanamento conservativo per esigenze d'uso e riuso, anche in relazione allo stato di conservazione fisico delle strutture.

Per gli edifici non storici (successivi alla Seconda Guerra Mondiale e privi di interesse documentale) situati entro il parco della villa sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia senza incremento di volume sul sedime dell'edificio esistente.

Gli interventi nei parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo

delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

— ES-S - Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)

Per tali edifici con caratteristiche tipologiche speciali i progetti di interventi di recupero attraverso RS e RRC devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.

Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche limitando i frazionamenti e condizionandoli alla leggibilità del contesto.

Sono ammessi interventi di MO MS e RS e RRC con la possibilità di inserire soppalchi e strutture autonome non incidenti sulla struttura originaria, che ne consentano il riuso anche con aumento della Su e/o Sac esistente. Nei fronti secondari potranno essere modificate le aperture nella logica del rispetto della partizione strutturale portante. Nelle coperture nel caso di eventuali particolari tipologie come ad esempio gli shed potranno essere modificati gli elementi non strutturali a fronte di una migliore condizione d'uso.

— ES-C - Interventi di recupero edifici e complessi con funzione residenziale (case torri, case con giardino, complessi in linea, case a corte e aggregati di case a schiere)

La classe comprende edifici e complessi di diversa origine per tipo ed epoca di costruzione oltre che di diverso stato di manutenzione ma è connotata dalla possibilità di isolare il bene dal contesto attuale e dall'esclusività d'uso si ritiene perciò di suddividerla in sottoclassi in base alla valutazione emersa dalla scheda di rilievo:

ES-C.1 Edifici di antica formazione con elementi architettonici di pregio

ES-C.2 Edifici di formazione storica con evidenti accrescimenti organici

ES C.3 Edifici residenziali isolati con elementi tipologici di interesse testimoniale.

ES-C.4 Complessi di edifici di valore testimoniale

Per gli edifici classificati ES-C.1 Sono ammessi interventi di MO MS e RS. Per interventi di MS e RS è richiesta che un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale e paesaggistico. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi di risanamento conservativo per esigenze d'uso e riuso e lo stato di conservazione fisico delle strutture.

Per gli edifici classificati ES-C.2 sono ammessi interventi di MO MS e RS e RRC. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto. 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 limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali in conseguenza allo stato di conservazione fisico delle strutture.

Per gli edifici classificati ES-C.3 sono ammessi interventi di MO MS e RS e RRC. L'analisi critica – che va sempre effettuata per gli interventi di RS e RRC - 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.

Per gli edifici classificati ES-C.4 sono ammessi interventi di MO MS RS e RRC. L'analisi critica – che va sempre effettuata per gli interventi di RS e RRC - può dimostrare, nel caso di un mediocre stato di conservazione, l'ammissibilità per parti tipologicamente autonome (il caso ad esempio di una unità abitativa di una schiera) di interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In generale nell'ambito dell'intervento di risanamento è ammesso l'adeguamento dei corpi scala, la sostituzione dei solai se ammalorati e il riposizionamento dei solai per adeguare le altezze all'uso residenziale nell'ambito della sagoma volumetrica esistente. Nei fronti secondari sono ammesse limitate modifiche alle aperture.

— **ES-R** - *Interventi di recupero edifici e complessi con funzione originaria rurale (casa padronale con fienile stalla, casa-fienile e stalla, casa, stalla, fienile)*

La classe comprende edifici e complessi di diversa origine per tipo ed epoca di costruzione, oltre che di diverso stato di manutenzione e uso; si ritiene perciò di suddividerla in sottoclassi in base all'esito della valutazione da effettuare attraverso la scheda di rilievo:

- ES-R.1 Complessi rurali di interesse architettonico conservati sia nell'uso che nella tipologia
- ES-R.2 Complessi rurali di interesse architettonico con tipologia conservata
- ES-R.3 Complessi rurali di interesse testimoniale conservati sia nell'uso che nella tipologia
- ES-R.4 Complessi rurali di interesse testimoniale con tipologia riconoscibile e con evidenti modifiche
- ES-R.5 Complessi rurali di interesse storico che hanno subito evidenti trasformazioni tipologiche che ne compromettono la riconoscibilità

Complessi **ES-R.1**: sono ammessi interventi di MO MS e RS e RRC. Per interventi di MS, RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi il complesso e il suo contesto. 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 limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali in conseguenza allo stato di conservazione fisico delle strutture. Gli interventi di risanamento conservativo sulle strutture a servizio dell'agricoltura potranno comprendere anche l'inserimento di collegamenti verticali e di nuovi servizi igienici. Non potranno essere tamponati portici e balchi, mentre potranno essere realizzati infissi sul filo interno di setti murari continui atti a rifunzionalizzare gli ambienti interni.

Complessi **ES-R.2**: sono ammessi interventi di MO, MS, RS e RRC. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi il complesso e il suo contesto. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi di demolizione parziale di parti ammalorate o che avevano già subito trasformazioni a causa degli usi non originari, che dovranno essere dimostrate attraverso una attenta analisi critica. Gli interventi di risanamento conservativo sulle strutture a servizio dell'agricoltura potranno comprendere anche l'inserimento di collegamenti verticali e di nuovi servizi igienici. Non potranno essere tam-

ponati portici e balchi, mentre potranno essere realizzati infissi sul filo interno di setti murari continui atti a rifunzionalizzare gli ambienti interni.

Complessi **ES-R.3**: sono ammessi interventi di MO, MS, RS e RRC. Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi il complesso. 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 limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali in conseguenza dello stato di conservazione fisico delle strutture. Gli interventi di risanamento conservativo potranno comprendere anche l'inserimento di collegamenti verticali. Gli interventi sulle parti ad uso rurale potranno comprendere la chiusura di parti porticate non a doppia altezza e il tamponamento a filo esterno di parti originariamente aperte se di limitate dimensioni.

Complessi **ES-R.4**: sono ammessi interventi di MO, MS, RS e RRC. L'analisi critica – che va sempre effettuata per gli interventi di RS e RRC - può dimostrare, nel caso di parti trasformate o per parti tipologicamente autonome, l'ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In generale nell'ambito dell'intervento di risanamento è ammesso l'adeguamento dei corpi scala, la sostituzione dei solai se ammalorati e il riposizionamento dei solai per adeguare le altezze all'uso, entro la sagoma volumetrica esistente, e la modifica dei prospetti.

Complessi **ES-R.5**: sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RE. È da effettuare, per gli interventi di RS, RRC e RE, una attenta analisi critica che evidenzi le parti e gli elementi architettonici del complesso ancora conservate per le quali l'intervento dovrà essere limitato al risanamento conservativo.

Per gli spazi non costruiti (aie, orti, giardini), e per manufatti quali forni, pozzi, ecc., vale il principio della conservazione; non è ammesso l'asfaltatura di nuove parti e il frazionamento dello spazio con elementi quali recinzioni, siepi e partiture di alcun genere. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni di nessun tipo, ad eccezione della semplice rete con cancello su pilastri non coperto. I posti auto potranno essere coperti con strutture in legno, pergolati e cannicciati.

Per gli edifici compresi entro i perimetri ES, ma di origine non storica (non classificati) sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia e Demolizione e Ricostruzione senza cambio d'uso anche in posizione diversa rispetto a quella esistente nell'ambito delle possibilità edificatorie e degli usi ammessi dell'ambito urbanistico in cui ricadono attraverso la presentazione di un progetto unitario. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

4. Per gli edifici individuati con la sigla ES-P, caratterizzati da un particolare valore di tipo paesaggistico, la relazione storico-critica di cui ai punti precedenti dovrà effettuare una attenta valutazione del contesto paesaggistico in cui si inseriscono gli edifici, individuando le visuali da salvaguardare per la percezione degli edifici e del loro intorno dai punti di principale fruizione.

#### **Art. 4.1.7. IS – Sistemi di insediamento storico**

1. I sistemi di insediamento storico sono caratterizzati per l'essersi formati nell'intorno di un complesso con funzioni specialistiche (commerciale, religioso, artigianale, di servizio ...). L'insediamento non è compatto e spesso si sviluppa in modo lineare lungo la viabilità principale e minore.
2. Nei sistemi di insediamento storico sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama agraria storica del territorio e dei giardini storici, l'aumento delle volumetrie esistenti e l'edificazione negli spazi liberi; i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti sono in generale quelli ammessi per il territorio rurale, con esclusione degli edifici classificati di pregio storico-architettonico o di interesse storico testimoniale, per i quali valgono le specifiche disposizioni. Qualsiasi intervento di sistemazione degli spazi esterni pertinenti agli edifici deve essere sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
3. I tessuti insediativi sono la somma di singoli fabbricati o di modesti aggregati caratterizzati per la presenza di funzioni originarie differenziate, la classificazione dei singoli fabbricati è analoga alla classificazione degli edifici sparsi ES di cui all'art. 4.1.6:
  - V - Ville e parchi
  - S - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (religiose, civili, produttive).
  - C - Edifici e complessi con funzione residenziale (case torri, case con giardino, complessi in linea, case a corte e aggregati di case a schiere)
  - R - Edifici e complessi rurali (casa padronale con fienile stalla, casa-fienile e stalla, casa, stalla, fienile)
4. Di ciascun organismo la cartografia del RUE perimetra, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale. Sono inoltre stati perimetrati gli elementi lineari e spaziali di connessioni fra le varie parti dell'insediamento; l'ambito di pertinenza è assoggettato a tutela e sono ammessi interventi nei limiti RAL a sensi delle presenti norme.

#### **Art. 4.1.8. RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere**

1. Si tratta di edifici che presentano parti strutturali crollate e parti strutturali ammalorate, ma ancora evidenti. Non può essere considerato rudere la sola presenza delle fondazioni al suolo.
2. Il RUE individua e classifica i ruderi che hanno evidenza storica (il cui sedime è presente nelle cartografie catastali alla base delle indagini) 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 l'intervento di restauro dei beni storici è sempre ammesso in base



ai criteri generali di tutela definiti dal PSC all'art. 6.6. Negli ambiti ES l'intervento di restauro dei beni storici allo stato di rudere è limitato ai soli beni accessibili direttamente da viabilità carrabile e direttamente collegabile alle reti, situati in ambiti non soggetti a tutele di tipo ambientale nei quali sia interdetta la nuova edificazione.

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 a quale classe l'edificio appartiene in base alla tipologia originaria e l'intervento di ricostruzione ammesso sarà comunque da effettuare nell'ambito del restauro scientifico e risanamento conservativo; in caso di impossibilità di recupero dei resti murari, l'intervento potrà prevedere una ricostruzione filologica dell'edificio, sulla base di adeguata analisi critica.

#### **Art. 4.1.9. Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS TS, IS, ed ES**

- 1 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 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 della 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.
2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Negli interventi in ambiti storici in territorio che comportano il frazionamento, il cambio d'uso e negli altri interventi di recupero che prevedano il cambio d'uso verso usi non abitativi, deve essere rispettato il valore minimo di 60 mq. di SU per ciascuna nuova destinazione.
57. 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 R.U.E come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:

- gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - l'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.
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.
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 inferiore 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 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.

#### **Art. 4.1.10. Destinazioni d'uso**

1. Nei centri storici CS, nei nuclei storici NS e nei Tessuti storici TS i sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b9, b10.1, b10.2, b10.3, b14.1, b15, b16, d7, e1, e2.
- Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti dal POC: b7, b11.1, b11.2, b12, b14.2, b15.
2. Al fine di tutelare la presenza di attività di servizio alla persona entro luoghi e lungo percorsi di particolare interesse negli ambiti urbani del sistema insediativo storico, Il RUE individua con un apposito simbolo edifici nei quali è prescritto il mantenimento al piano terra di usi commerciali, terziari e artigianali compatibili con la residenza.
3. Negli edifici tutelati nelle classi 1 e 2 CS, NS, TS l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va comunque verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche

dell'edificio; non sono compatibili gli usi il cui inserimento comporta un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. I cambi di destinazione d'uso sono disciplinati dall'art. 4.1.11 seguente.

Nelle tavole del RUE sono individuati gli spazi e le unità edilizie destinati specificamente ad attrezzature e spazi collettivi.

4. Negli edifici tutelati IS e ES le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente RUE; i cambi d'uso sono disciplinati dall'art. 4.1.11 seguente.
5. Per gli edifici ES e IS, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va comunque verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili gli usi che comportano un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale.

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti dal POC: b7, b11, b12, b14.1, b15.

#### **Art. 4.1.11. Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela**

1. Per gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico tutelati dal PSC e per gli edifici accentrati o sparsi di interesse storico-testimoniale individuati nel RUE si applicano le seguenti modalità e condizioni per i cambi d'uso.
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero superiore di unità immobiliari se è preesistente), con le ulteriori specificazioni di cui ai commi 3 e 4.
3. Nel territorio rurale, la realizzazione di unità immobiliari principali aggiuntive oltre alla prima e a quelle esistenti è sempre condizionata alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale finalizzata all'impegno all'esecuzione di interventi manutentivi del territorio in base alle modalità definite, per ciascun contesto territoriale, dall'art. 4.6.15 delle presenti Norme, con possibilità di monetizzazione.  
È sempre ammesso il mantenimento degli usi legittimamente in essere.
4. Negli interventi di CD verso l'uso a1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, è obbligatoria la realizzazione dei seguenti spazi accessori:
  - posti auto pertinenziali: 2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione; almeno 1 posto auto per alloggio deve essere realizzato in autorimessa chiusa. In base al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere autorizzate deroga-

ghe 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
- alloggi con giardino: 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 accorpati in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. il deposito attrezzi può anche essere accorpati 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.).

5. Ai fini di incentivare il recupero abitativo degli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale che hanno una dimensione complessiva molto superiore agli standard abitativi contemporanei, possono essere autorizzati interventi di recupero che, nel rispetto delle modalità definite dal presente Capo, prevedano la realizzazione di un massimo di tre unità abitative, alle seguenti condizioni:

- che l'intervento avvenga nel rispetto della tipologia originaria, e delle prescrizioni della classificazione del presente RUE. A tal fine fa testo la valutazione del progetto da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
- che la somma delle SU ricavate sia almeno pari a 450 mq., e che la dimensione dell'alloggio più piccolo sia pari ad almeno 75 mq. di SU;
- che la superficie accessoria destinata a cantine, locali per ricovero attrezzi, autorimesse coperte sia almeno pari al valore minimo richiesto per i tre alloggi;

Ambito	Class.	Categorie di intervento	Destinazioni d'uso ammissibili	Num. max alloggi
CENTRI STORICI - NUCLEI STORICI - TESSUTI INSEDIATIVI STORICI	1	MO, MS, RS, RAL	In questi edifici sono ammessi la residenza e gli usi urbani compatibili. Negli edifici specialistici (edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche non abitative, quali mulini, scuole, edifici produttivi, ecc.) e negli edifici storici monumentali non resi-denziali non è automaticamente consentito il passaggio a residenza da altro uso, in quanto deve essere preliminarmente valutata la congruenza della destinazione residenziale con le caratteristiche tipologico-distributive e con la finalità di tutela dell'assetto storico dell'edificio.	Di norma è ammesso il numero di alloggi ricavabile dalla Su disponibile, con la condizione che l'alloggio più piccolo non abbia Su <= 60 mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edificio. Deve essere garantita la dotazione di Sa di cui al comma 4 (autorimessa e cantina).
	2.1	MO, MS, RS, RRC, RAL		
	2.2	MO, MS, RS, RRC		
	2.3	MO, MS, RS, RRC		
	2.4	MO, MS, RS, RRC, RE		
	2.5	MO, MS, RS, RAL		
	3	MO, MS, RS, RRC, RE		

EDIFICI STORICI E SISTEMI DI INSEDIAMENTO STORICO	ES-V	MO, MS, RS	a1, a2, b2, b3, b4, , b5 (limitatamente ai servizi alla persona), b10.1, b10.2, b13, b15, b16, d7, e1, e2, f6	2 alloggi. 3 alloggi nei casi previsti dal comma 5, con le possibilità di cui al comma 2 Per interventi con realizzazione di unità immobiliari oltre alla prima, obbligo di sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale finalizzata all'impegno alla esecuzione di interventi manutentivi del territorio in base alle modalità definite, per ciascun contesto territoriale, dall'art. 4.61.15 delle presenti Norme..
	ES-S	MO, MS, RS, RRC	Negli edifici specialistici (edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche non abitative, quali mulini, scuole, edifici produttivi, ecc.) non è automaticamente consentito il passaggio a residenza da altro uso, in quanto deve essere preliminarmente valutata la congruenza della destinazione residenziale con le caratteristiche tipologico-distributive e con la finalità di tutela dell'assetto storico dell'edificio.	Di norma è ammesso il numero di alloggi ricavabile dalla Su disponibile, con la condizione che l'alloggio più piccolo non abbia Su < 60 mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edificio. Il limite è di 2 alloggi, elevabili a 3 nei casi previsti dal comma 5. Si applica dal secondo alloggio l'obbligo di convenzionamento di cui al comma 3. Deve essere garantita la dotazione di Sa di cui al comma 4.
	ES-C1	MO, MS, RS	a1, a2, b2, b3, b4, b10.1, b10.2, b13, b15, b16,d7, e1, e2	2 alloggi. 3 alloggi nei casi previsti dal comma 5. Si applica dal secondo alloggio l'obbligo di convenzionamento di cui al comma 3.
	ES-C2	MO, MS, RS, RRC		
	ES-C3	MO, MS, RS, RRC		
	ES-C4	MO, MS, RS, RRC		
	ES-R1	MO, MS, RS, RRC	Usi ammessi: a1, a2, a3, b2, b3, b4, b5 (limitatamente ai servizi alla persona), d7. La possibilità di cambio d'uso deve essere preliminarmente valutata dimostrando la congruenza della destinazione proposta	2 alloggi. 3 alloggi nei casi previsti dal comma 5. Si applica dal secondo alloggio l'obbligo
	ES-R2	MO, MS, RS, RRC		
	ES-R3	MO, MS, RS, RRC		
	ES-R4	MO, MS, RS, RRC, RE		
	ES-R5	MO, MS, RS, RRC. RE		

			con le caratteristiche tipologico-distributive e con la finalità di tutela dell'assetto storico dell'edificio.	di convenzionamento di cui al comma 3.
--	--	--	--	--

#### **Art. 4.1.12. Criteri generali di intervento sugli edifici 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 costruttivi, 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 termoigrometrica 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. 4.1.3, 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 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 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 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 nell'impianto anche i collegamenti orizzontali necessari per raggiungere l'ascensore dal possibile punto di uscita dall'edificio e viceversa.

#### 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 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.

#### 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. 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, 2 degli ambiti CS ed NS e TS e 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 Commissione per la Qualità edilizia e il Paesaggio - 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 obbligatorie 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 dovrà essere individuato 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, ov-

vero 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. 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..

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 arena-ria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido, cromofibra.

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, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, 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 del Regolamento Comunale del Verde.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della C.Q., 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 ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto 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'inghiaitura 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. 4.6.8. 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, DR, D o AM 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 siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, priva di cordolo di base e non ombreggiante, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe, 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 siepe viva. 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 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.

## CAPO 4.2. AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)

### Art. 4.2.1. Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” (AUC) sono articolati nel RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani:

**AUC.1:** Tessuti insediativi lungo la vecchia Bazzanese e altri tessuti urbani interessati dall'attraversamento di infrastrutture, per i quali si prevedono azioni di adeguamento, mitigazione ambientale e ri-progettazione dello spazio urbano,

**AUC.2:** Tessuti esterni al perimetro dei centri storici, il cui assetto storicizzato costituisce un fattore di identità urbanistica da conservare e valorizzare

**AUC.3:** Sub-ambiti consolidati con usi in prevalenza terziari

**AUC.4:** Tessuti insediativi saturi: tessuti che possono presentare, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...) che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti. Per queste ragioni sembra opportuno limitare in massimo grado interventi di densificazione edilizia, consentendo piccoli interventi di completamento in attuazione delle potenzialità insediative. Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, nonché di spazi permeabili all'interno dei lotti, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili all'interno di tali ambiti.

**AUC.5:** Tessuti insediativi di formazione recente, a media densità  
I tessuti sono articolati in 3 categorie - **AUC.5a, AUC.5b, AUC.5c** – in relazione alle diverse caratteristiche di accessibilità, al livello della dotazione di servizi, ai caratteri ambientali e paesaggistici degli insediamenti a cui appartengono.

**AUC.6:** Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici

**AUC.7:** Tessuti insediativi a bassa densità  
I tessuti sono articolati in 3 categorie - **AUC.7a, AUC.7b, AUC.7c** – in relazione alle diverse caratteristiche di accessibilità, al livello della dotazione di servizi, ai caratteri ambientali e paesaggistici degli insediamenti a cui appartengono.

**AUC.8:** Tessuti delle frange urbane, che hanno generalmente un'ubicazione periferica, quindi lontana dai servizi urbani, e un uso perlopiù residenziale. L'affaccio diretto su strade di traffico li rende in alcuni casi soggetti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico: l'obiettivo del RUE è il consolidamento e la razionalizzazione dell'attuale struttura, senza favorirne l'ulteriore sviluppo.

I tessuti sono articolati in 3 categorie - **AUC.8a, AUC.8b, AUC.8c** – in relazione alle diverse caratteristiche di accessibilità, al livello della dotazione di servizi, ai caratteri

ambientali e paesaggistici degli insediamenti a cui appartengono.

**AUC.r** Tessuti oggetto di interventi microurbanistici.

2. Gli ambiti da AUC.1 ad AUC.8 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.
3. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:
  - a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.5, con particolare riferimento all'art. 3.5.1;
  - b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate al Capo 3.1 all'art. 3.1.2;
  - c) eventuali sub-ambiti per i quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare a PUA o a Intervento Unitario Convenzionato.

#### **Art. 4.2.2. Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati**

1. Negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.4, AUC.5, AUC.6, AUC.7 di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:  
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b11.1, b12, b14.1, b15, b16, e1, e2, f1, f3, f5, f6.  
L'uso b.11.1 (medio-piccole strutture di vendita) è limitato a 800 mq. di SV nei centri della fascia pedecollinare e a 500 mq. nei centri della fascia collinare e montana, nel rispetto delle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, Del. C.R. n. 1253/99).
2. Negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.3, AUC.4, AUC.5 è considerato inoltre ammissibile l'uso b12, oppure nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso ammessi:  
b6, b11.2, c1, c3, f2.
4. Al fine di tutelare la presenza di attività di servizio alla persona entro luoghi e lungo percorsi di particolare interesse negli ambiti urbani consolidati, il RUE individua con un apposito simbolo edifici nei quali è prescritto il mantenimento al piano terra di usi commerciali, terziari e artigianali compatibili con la residenza.
5. Gli usi compatibili b6, c1, c3 e gli usi relativi ad attività commerciali al dettaglio di medio-grandi dimensioni (b.11.2) possono essere introdotti dal POC (nel rispetto della L.R. 14/99 e dei requisiti della Del.C.R. n. 1253/99), limitatamente ai centri della fascia di pianura lungo la vecchia Bazzanese.
6. Negli ambiti AUC.8 valgono le stesse disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 salvo che l'uso b11.1 è ammissibile solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC;
7. Negli ambiti AUC.3 sono ammessi tutti gli usi di cui al gruppo B "Funzioni di servizio e ter-

ziarie” definiti dal presente RUE.

8. Negli edifici con più di quattro unità immobiliari dotate di portico con servitù di uso pubblico, non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio sotto il portico stesso; non è ammessa inoltre la trasformazione in superficie utile per uso a1 degli spazi accessori, anche laddove la quantità di Sa esistente sia eccedente quella prevista dalle presenti norme per tale uso.

#### **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, DR; AM, NC. In tutti gli interventi di 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 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. E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

Negli interventi AM (laddove ammessi) 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.

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

2. Lotto minimo: SF = 500 mq. per le funzioni principali; per funzioni accessorie all'uso principale: SF = 200 mq. con Sa = Uf x SF, con vincolo di pertinenzialità rispetto all'uso principale
3. Livelli minimi di qualità per interventi di DR e NC:  
In tutti gli interventi di DR e NC, 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, deve essere conseguita almeno la classe energetica B (Rif. All. 9, DG 1366/2011 “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” , integralmente recepito nell'allegato alle presenti Norme “Requisiti delle opere edilizie)
  - b) Interventi di ristrutturazione edilizia integrale in edifici esistenti: 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 /rif. RV 7.2)

- d) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle acque meteoriche provenienti dalle coperture (rif. RV 8.2)

Altri requisiti previsti dal RUE che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite nel presente articolo.

- e) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento della classe energetica A (Rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" , integralmente recepito nell'allegato alle presenti Norme "Requisiti delle opere edilizie)
- f) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra (Rif. RV 7.1)
- g) Accessibilità al 10% delle unità immobiliari e a tutti gli spazi dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata (rif. RV 7.1)
- h) Interventi sul patrimonio edilizio esistente (da MS a DR): adattabilità in tutti gli ambiti di collegamento comuni al fabbricato
- i) Parcheggi pertinenziali per disabili: 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 negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto (Rif. RV 8.1)
- k) 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
- l) Assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria
- m) Dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle Norme del RUE
- n) 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; ventilazione naturale estiva

In tutti gli interventi di DR e NC – fatto salvo l'obbligo dei requisiti da a) a d), e in quelli di AM e RE (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento) - è ammesso un incremento della Su assegnata al lotto nella misura del:

- 5% della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari di cui alle lettere da e) ad m) che precedono
- 10% della Su al conseguimento di almeno 6 dei requisiti volontari di cui alle lettere da



e) ad m) 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, il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su ammessa divisa per 60 (numero max alloggi =  $Su/60$ ).

In tutti gli ambiti AUC dei centri della fascia collinare e montana il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su ammessa divisa per 75 (numero max alloggi =  $Su/75$ ).

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 DR, mentre in caso interventi di recupero può essere concessa una deroga motivata 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, la Sa di progetto è da calcolare al lordo delle superfici interrato, mentre la Sa esistente è da calcolare al netto delle stesse.

#### 7 Ambiti AUC.1

*Interventi:* MO, MS, RE, DR, CD

$(Su + Sa)$  esistente =  $(Su + Sa)$  di progetto, con le prescrizioni per la Sa di cui all'art. 4.2.3 comma 1.

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

Sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso il POC è possibile programmare interventi di DR con  $Su = S_{ue} + 20\%$  estesi a sub-comparti; le condizioni per l'incremento della Su, 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, DR

$(Su + Sa)$  esistente =  $(Su + Sa)$  di progetto, con le prescrizioni per la Sa di cui all'art. 4.2.3 comma 1, e il mantenimento del volume preesistente.

In caso di intervento RE o DR è prescritta la conservazione del sedime.

*Prescrizioni specifiche* (emendamento adottato dal Comune di Savigno con Del. C.C. n. 8 del 21.03.2013):

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 e meglio individuato negli elaborati della Variante di Anticipazione 2012 adottata con Del. C.C. n. 62

del 12/11/2012, si confermano i parametri definiti in sede della citata Variante:

“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, DR con  $U_f = U_{fe}$ ; è ammesso 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, NC, AM, DR, CD

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

10 Ambiti AUC.4

*Interventi:* MO, MS, RE, DR

$(S_u + S_a)$  esistente =  $(S_u + S_a)$  di progetto, con le prescrizioni per la  $S_a$  di cui all’art. 4.2.3 comma 1.

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

Sulla base delle prescrizioni del PSC attraverso il POC è possibile programmare interventi di RE, AM, DR 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, AM, RE, DR, CD

In caso di RE globale  $(S_u + S_a)$  esistenti =  $(S_u + S_a)$  di progetto, con le prescrizioni per la  $S_a$  di cui all’art. 4.2.3 comma 1, all’interno del volume esistente, al conseguimento, oltre ai requisiti da a) a d), di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m) del precedente comma 2.

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

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

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

*Prescrizioni specifiche* (emendamento adottato dal Comune di Savigno con Del. C.C. n. 8 Del. 21.03.2013):

Nel sub-ambito classificato AUC.5C, già identificato come “Zona B1 speciale” negli elaborati della Variante di Anticipazione 2012 adottata con Del. C.C. n. 62 del 12/11/2012, si confermano i parametri definiti in sede della citata Variante:

“ $S_f = 2.514$  mq. (di cui 71 mq. in zona di tutela fluviale, non interessata dall’intervento);  $S_u$  residenziale = 720 mq; l’area è suddivisa in due lotti:  $S_{f1} = 691$  mq. con  $S_u = 200$  mq. cir-

ca; Sf2 = 1.823 mq. con Su = 420 mq. circa.”

#### 12. Ambiti AUC.6

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RE, DR con Su = Su esistente.

Per intervento edilizio diretto non sono ammessi incrementi di Su, salvo quelli di cui al comma 3 per il conseguimento di livelli di qualificazione superiori ai minimi obbligatori definiti dal RUE; incrementi di Sa possono essere ammessi solo per il conseguimento dei livelli minimi di Sa prescritti dalle presenti norme.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione 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 Uf 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 Sa aggiuntiva pari al massimo a 40 mq per alloggio, vincolata alla realizzazione di Portici a tipologia seriale. In nessun caso è ammessa la trasformazione di tale superficie in Su. 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, AM, RE, DR, CD

In caso di RE globale (Su + Sa) esistenti = (Su + Sa) di progetto, con le prescrizioni per la Sa di cui all'art. 4.2.3 comma 1, all'interno del volume esistente, al conseguimento, oltre ai requisiti da a) a d), di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m) del precedente comma 2.

AUC.7A: Uf = 0,26 mq/mq oppure Uf = Ufe se superiore in caso di interventi di DR

AUC.7B: Uf = 0,23 mq/mq oppure Uf = Ufe se superiore in caso di interventi di DR

AUC.7C: Uf = 0,20 mq/mq oppure Uf = Ufe se superiore in caso di interventi di DR

#### 14. Ambiti AUC.8

*Interventi:* MO, MS, NC, AM, RE, DR, CD

In caso di RE globale (Su + Sa) esistenti = (Su + Sa) di progetto, con le prescrizioni per la Sa di cui all'art. 4.2.3 comma 1, all'interno del volume esistente, al conseguimento, oltre ai requisiti da a) a d), di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m) del precedente comma 2.

In caso di conseguimento del primo o del secondo livello di qualità sono ammessi gli incrementi di cui al comma 2 che precede.

AUC.8A: Uf = 0,20 mq/mq oppure Uf = Ufe se superiore in caso di interventi di DR

AUC.8B:  $U_f = 0,18 \text{ mq/mq}$  oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore in caso di interventi di DR

AUC.8C:  $U_f = 0,16 \text{ mq/mq}$  oppure  $U_f = U_{fe}$  se superiore in caso di interventi di DR

15. Ambiti AUC.r

*Interventi:* MO, MS, NC, AM, RE, DR, CD

$U_f$  = il valore minore tra quelli dei tessuti contermini, con applicazione di criteri perequativi.

In applicazione del RUE possono essere attuati in tali insiemi di tessuti urbani interventi convenzionati (IUC) che conseguano il risultato di migliorare o comunque non ridurre le dotazioni esistenti e previste dal RUE stesso.

Il POC può definire sub ambiti di interventi diversi e applicare, sulla base di accordi con i privati, diritti edificatori aggiuntivi nella misura massima del 30% rispetto all'indice base; inoltre il POC può operare trasferimenti di diritti edificatori al fine della acquisizione di aree per usi pubblici.

In caso di trasferimento di diritti edificatori in altri sub-ambiti, oppure di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, e/o di realizzazione di servizi e infrastrutture, e nel caso di variazione in riduzione delle previsioni del RUE relative alle dotazioni, tali previsioni sono oggetto di inserimento nel POC, che deve motivarle alla luce degli obiettivi di qualità assegnati dal PSC e dal Documento programmatico per la Qualità Urbana per l'ambito urbano in oggetto.

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 fuori terra di progetto uguale al Volume 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 degli ambiti AUC, 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, 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 extra standard 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.
  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.
  6. Gli Interventi Unitari Convenzionati sono così individuati:

---

**COMUNE 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 e 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.

**COMUNE 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 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**

---

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

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = mq. 960;

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

*Contributo di sostenibilità:* Realizzazione e cessione della strada di accesso per gli edifici esistenti e comunque da definire all'atto dell'inserimento in POC secondo i parametri definiti dal PSC

### **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 planovolumetrici, tipologici e formali dell'art. 9 comma 2 della L.R. n. 31/2002

*NP max* = esistente

*Tipologia:* edificio pluri-familiare residenziale e negozi

*Prescrizioni specifiche:* Monetizzazione del parcheggio pubblico

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

*Note:* come da convenzione urbanistica

## **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 dalla 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 esi-

stente “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 .6,50

*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, 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 al parcheggio aziendale; contestuale perfezionamento della servitù di pubblica fognatura già esistente sul Particelle 1, 2, 4 e 130 del Foglio 5.
- 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 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 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.

### **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. 6,50

*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 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 esecutiva il soggetto attuatore è tenuto a:

- Realizzare la strada di urbanizzazione di sub-ambito e il parcheggio pubblico per la propria quota di standard 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.
- 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* = 6,5 m;

*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 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 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 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 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 di materna 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.

*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 comune 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 quote di standard 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 ECO da considerare come reperito all'interno dell'ambito ECO.

Corresponsione del Contributo di sostenibilità come da parametri di PSC.

L'intervento in ambito AUC.5b è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato che preveda da parte del soggetto attuatore quale contributo di sostenibilità 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 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 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 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 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 ad 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 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 ad 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 rispettivi ambiti, 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;

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 Intervento

to Unitario Convenzionato.

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 servitù 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 nella 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 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 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 sociale.

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:* b4, b10.4, b14.1. b14.2

*Superficie fondiaria:* mq 23.639,00;

*Indice di utilizzazione fondiaria* = 0,10 mq/mq;

*Prescrizioni specifiche:*

1. P1 (parcheggi pubblici) - 0,4 mq/mq di Su, comprensiva della superficie coperta della piscina;
2. P3 (parcheggi privati) - 0,3 mq/mq di Su, comprensiva della superficie coperta della piscina;
3. V1 (verde pubblico)- 0,6 mq/mq di Su, comprensiva della superficie coperta della piscina;
4. V3 (verde privato) - 0,25 mq/mq di SF

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 vita" sul mappale 811 a confine con l' area cortiliva del fabbricato denominato "Prà Grande", che congiunge la via Toscana con il mappale 724.

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 vita entro la durata di validità del titolo, che prevede gli interventi edificatori della piscina;

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto al collaudo delle opere del percorso vita 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 caseificio 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.

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 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 ad 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. 6,50

*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 pressoché totalmente demolito - secondo il sedime ricavabile dal cessato catasto e secondo la sagoma volumetrica desumibile dalla documentazione fotografica disponibile. L'attuazione dovrà avvenire previa approvazione di un progetto unitario che preveda anche l'eliminazione di tutte le parti incongrue e delle superfetazioni. 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 1997 al PRG del comune di Monte San Pietro (26 maggio 1997), nel rispetto dei diversi vincoli ambientali e infrastrutturali. Nel caso che, in sede di POC o Variante di RUE, si prevedesse la parziale o totale delocalizzazione di tale 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 Su preesistente.

*Su max* = 725,17 mq

*Numero max alloggi* = 11;

Usi e parametri urbanistici ed edilizi come da ambito NR per quanto non diversamente indi-

cato 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 (residenza, terziario)

*SF* = 875 mq.

*Obiettivi e previsioni:* Lotto insediato con azienda meccanica, per la quale è possibile ipotizzare la delocalizzazione

*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 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 (residenza, terziario, parcheggio pubblico)

*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

---

## **COMUNE 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

*Su max* = 687 mq.

*Prescrizioni specifiche:* Cessione della porzione del mappale 742 Foglio 28 di mq. 800 in via Stiore, da destinare a verde pubblico COL-L.c, a fronte della cessione da parte dell'Amministrazione Comunale della porzione di terreno sita in località Mezza Riva e identificata al Foglio 17 mappali 498 (parte) e 206(parte) per l'edificazione della Su ammessa..

*Contributo di sostenibilità:* € 80.000,00 in opere già realizzate per rettifica stradale e opere di urbanizzazione. Inoltre dovrà essere realizzato il parco pubblico nella porzione di terreno che viene ceduto al comune con la messa a dimora delle alberature entro un anno dall'approvazione dell'accordo.

---

**IUC MV2 - Ziribega**

---

Conferma dell'accordo ai sensi dell'art. 11 241/90 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 SAVIGNO**

---

**IUC SV1 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 300 mq

*Prescrizioni specifiche:* Qualora venga mantenuto il fabbricato esistente (Fg.1 part. 1400) la superficie mantenuta dovrà essere sottratta dalla Su max

*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 25 novembre 2002, n. 31 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 art. 18 (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.

---

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

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

Uf = 0,30 mq/mq

*Note:* Dovranno essere rispettate le condizioni vincolanti specificate nel relativo accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni:

---

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

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

Uf = 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

Uf = 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

Uf = 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**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

Uf = 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 25 novembre 2002, n. 31 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 SV10 - Bortolani- Centro**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$Uf = 0,25$  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 25 novembre 2002, n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni:

Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione di una rotatoria 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 standards urbanistici per estensione minima di mq 1850. Dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale un locale uso pubblico di mq 100.

---

**IUC SV11 - Doccia**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$Uf = 0,25$  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 25 novembre 2002, n. 31 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- Ca' di Ropa**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$Uf = 0,25$  mq/mq

*Note:* l'intervento è attuabile per stralci corrispondenti ai lotti identificati nel Piano Particolareggiato. La convenzione avrà gli stessi contenuti di quella del Piano Particolareggiato.

Opere di urbanizzazione già realizzate, da cedere all'Amministrazione comunale.

---

**IUC SV13 - Capoluogo- Montevecchio**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$Su = 360$  mq

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

---

**IUC SV14 - Capoluogo- Montevecchio**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$S_u = 201$  mq

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

---

**IUC SV15 - 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 SV16 - Bortolani**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,25$  mq/mq

*Note:* l'intervento è attuabile per stralci corrispondenti ai lotti identificati nel Piano Particolareggiato. La convenzione avrà gli stessi contenuti di quella del Piano Particolareggiato.

Opere di urbanizzazione già realizzate, da cedere all'Amministrazione comunale.

---

**IUC SV17 - 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 SV18 - 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 SC19 Capoluogo – Pianella** (emendamento adottato dal Comune di Savigno con Del. C.C. n. 8 del 21.03.2013)

---

Il sub-ambito conferma il perimetro già definito in sede di Variante di Anticipazione, con i seguenti parametri:

$S_t = 2.930$  mq. circa;

$U_f = 0,30$  mq/mq

*Modalità di intervento:* intervento diretto, attuabile autonomamente secondo le diverse proprietà.

---

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

---

---

**IUC ZP1 - Capoluogo-Rotatoria Comani**

---

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

$S_u$  max = Oltre all'indice  $U_f$  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  $S_u$ , in funzione della cessione gratuita alla P.A. del Parcheggio esistente e individuato graficamente nel perimetro dell'IUC. In nessun caso, la  $S_u$  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 relazio-

ne 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 ragguglio 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  $U_f$  e indici aggiuntivi incentivanti la riqualificazione, assegnati agli ambiti AUC.1 (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 e compatibili.

*Su max* =  $Sue \times 1,10$  su aree già asservite all'edificazione;  $U_f = 0,20$  su aree non precedentemente asservite all'edificazione;

*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 produttivi 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* = 670 mq.

*Contributo di sostenibilità:* commisurato al beneficio economico ottenuto, secondo i principi stabiliti dall'art. 4.7 e ss. del PSC.

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

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

*Su max:*

- Uso b.10.1:  $SU = Sue \times 1,20 = 1.923,6$  mq.;
- Uso B.10.2:  $SF = 10.700$  mq. circa e  $Ut \max = 0,35$  mq./mq. (ampliamento dagli attuali 1760 mq. a 3.050 mq. di Su)
- trasferimento dei diritti edificatori ( $SF = 4.180$  mq. comprendendo anche piccole parti staccate dal lotto principale:  $SU = 2.090$  mq. per uso residenziale) su area ceduta dal Comune a Riale ( $ST = 7.000$  mq.).

*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

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

- *Usi ammessi:* spazio pubblico di sosta – manifestazioni – eventi con allestimenti di carattere temporaneo; chioschi, gazebo
- *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.

### CAPO 4.3. TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)

#### **Art. 4.3.1. Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Il PSC individua gli ambiti urbani di riqualificazione che prevedono interventi di sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti (AR.s), quelli con interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione (AR.q).
2. Il PSC individua inoltre classificandoli come “ambiti da trasformare” e “in fase di trasformazione”:
  - AR.t, ambiti insediati che costituiscono situazioni incongrue, di cui il PSC promuove la trasformazione integrale, attraverso il trasferimento di diritti edificatori da assegnare a tal fine in sede di POC
  - AR.e1, ambiti di trasformazione in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati in corso di attuazione).
3. Negli ambiti AR gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero) o un progetto preliminare unitario convenzionato.
4. Negli ambiti AR, in assenza di inserimento in POC e in attesa dell'approvazione del PUA , sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito; sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2.  
Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico.
5. Nelle unità edilizie che ospitano attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione

dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni solo a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. A tal fine gli interventi di frazionamento sono soggetti entro gli ambiti AR a verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, al fine di valutare se possano costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

6. Nelle unità edilizie con destinazione in atto a residenza o attività commerciali, terziarie e di servizio, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2 commi 1 e 2. Sono ammessi inoltre per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

— MO, MS, RRC, RE, D

Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza.

7. Negli ambiti AR.e1, dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA, e la scadenza della relativa convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi insediabili in base al PUA o al progetto unitario convenzionato, è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici Uf di cui agli ambiti AUC.7 A-B-C. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.
8. Negli ambiti AR.e1, dopo la scadenza della convenzione, 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; prima dell'approvazione del POC sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con Su = Sue. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo o nel progetto unitario approvato.
9. Dopo la completa attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi gli interventi edilizi di cui al precedente comma 7. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel PUA o nel progetto unitario approvato.
10. Il RUE individua inoltre negli ambiti AR le aree idonee alla localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari e non (b11.1a e b11.1n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente.

#### CAPO 4.4. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AP)

##### **Art. 4.4.1. Ambiti specializzati per attività produttive: definizione**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue i seguenti ambiti urbanistiche:

*Ambiti produttivi consolidati:*

- APS.Mc: sub-ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti dell'ambito del Martignone
- APS.c sub-ambiti consolidati degli altri ambiti produttivi sovracomunali (Montevoglio - Crespellano via Lunga – Zola Predosa Riale - Galvano);
- APC.c Ambiti produttivi comunali esistenti consolidati

*Ambiti produttivi di nuovo insediamento:*

- APS.Me1: sub-ambiti produttivi sovracomunali dell'ambito del Martignone di nuovo insediamento, con PUA approvati in corso di attuazione;
- APS.Me2: sub-ambiti produttivi sovracomunali dell'ambito del Martignone di nuovo insediamento, la cui attuazione è definita da un accordo sottoscritto (art. 18 L.R. 20/2000, art. 11 L. .241/1990), o da PUA in fase di approvazione (da convenzionare prima dell'approvazione del PSC);
- APS.e1: sub-ambiti in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti);
- APS.e2 sub-ambiti sovracomunali la cui attuazione è definita da un accordo sottoscritto (art. 18 L.R. 20/2000, art. 11 L. .241/1990), o da PUA in fase di approvazione (da convenzionare prima dell'approvazione del PSC).
- APC.e1 Sub-ambiti produttivi comunali di integrazione in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti)
- APC.e2 Sub-ambiti produttivi comunali di integrazione la cui attuazione è definita da un accordo sottoscritto (art. 18 L.R. 20/2000, art. 11 L. .241/1990), o da PUA in fase di approvazione (da convenzionare prima dell'approvazione del PSC)
- APS.i: Altri sub-ambiti produttivi di rilievo sovracomunale degli altri ambiti, di integrazione
- APC.i Sub-ambiti comunali di integrazione.

2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani produttivi perimetrati dal PSC:

- le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.5, con particolare riferimento all'art. 3.5.1;
- le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate al Capo 3.1, all'art. 3.1.2.

#### **Art. 4.4.2. Destinazioni d'uso**

1. Negli ambiti APS e APC sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b1, b2, b3, b5, b6, b12, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8, f10, f11.

Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6.25 commi 6 – 9 del PSC, il RUE individua inoltre le aree idonee alla localizzazione di:

- medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari (b11.1n) negli ambiti APC
- medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e non (b11.2, b11.3) negli ambiti APS

entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal POIC per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale (ossia max 3.500 mq. di SV) e sovracomunale (ossia max 5.000 mq. di SV).

Il RUE definisce la quantità massima di Superficie di Vendita realizzabile nelle singole localizzazioni, laddove la Sv ammessa sia inferiore al range provinciale.

È inoltre ammesso l'insediamento di attività di rimessaggio di camper, piccole barche, auto d'epoca e di deposito per conto terzi non legato all'attività produttiva (deposito mobili e simili). Non sono ammessi i frazionamenti e deve essere mantenuta l'unitarietà del lotto, anche attraverso la previsione di un unico accesso; le eventuali autorimesse presenti non possono in nessun caso essere considerate di tipo pertinenziale.

2. Il cambio d'uso verso gli usi b14.1 e b14.2 (con  $Su \leq 500$ ) mq. è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale che definisca gli obblighi dell'intervento a concorrere alla qualificazione architettonica, energetica e ambientale dell'edificio e del suo contesto.  
Il cambio d'uso verso l'uso b14.2 con  $Su \geq 500$  mq. è subordinato all'inserimento in POC.
3. In tutti gli interventi di cambio d'uso è necessario il reperimento delle dotazioni di parcheggi e verde, monetizzabili nei casi previsti dalle presenti norme.
4. In tutti gli ambiti APS e APC è ammessa inoltre la residenza limitatamente alle superfici ove tale uso è già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari, la residenza è inoltre ammessa qualora prevista in un Piano Attuativo vigente, fino alla scadenza della convenzione

#### **Art. 4.4.3. Interventi ammessi**

1. In tutti gli ambiti APS e APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo, 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 di CD ai sensi dell'articolo 4.4.2. precedente.
2. Nei sub-ambiti consolidati APS.Mc e APS.c gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
  - $UF \max = 0,50$  mq/mq oppure  $Su = Sue$  se superiore in caso di intervento DR
  - $Q \max = 55\%$  della SF, ovvero = Q preesistente se superiore;
  - $H \max = 13,50$  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 comma successivo,. Per questi interventi è prescritto il soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali P3, mentre possono essere monetizzate le dotazioni P1 e V, laddove non possano essere ceduti. In caso di DR, la Su realizzabile è quella ottenibile senza incremento del volume esistente. In caso di realizzazione di sop-

palchi, l'incremento di  $(S_u + S_a)$  – all'interno del volume esistente – non può superare il 50% di  $(S_{ue} + S_{ae})$ .

3. Nei sub-ambiti consolidati APC.c gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
  - $U_f \max = 0,50 \text{ mq/mq}$  oppure  $S_u = S_{ue}$  se superiore in caso di intervento DR
  - $Q \max = 55\%$  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.
4. 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:  $S_u$  non superiore alla  $S_u$  preesistente e  $S_a$  non superiore al 65% della  $S_u$  ad uso residenziale.
5. Gli ambiti APC.t sono ambiti produttivi di integrazione con destinazioni in prevalenza terziarie (commerciali al dettaglio e all'ingrosso, logistiche, direzionali). Come per gli ambiti APC.i essi sono disciplinati da specifiche schede normative del PSC e sono soggetti a POC e a Piano Attuativo. L'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a  $U_t = 0,35 \text{ mq./mq.}$
6. Gli ambiti APS.e1 – APS.e2 e APC.e1 – APC.e2 - APC.te1 – APC.te2 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, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Per varianti sostanziali si applica l'art. 6.25 comma 8 del PSC. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, 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 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.
7. Gli ambiti APS.Mi e 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
  - $U_t = 0,35 \text{ mq./mq.}$  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:

- MO, MS, RRC, RE, D.
- H max = 13,50 m.

#### 8. Prescrizioni specifiche

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, A 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. 20/000, 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.

#### 9. 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.

10. Gli Interventi Unitari Convenzionati Produttivi sono così individuati:

---

#### **COMUNE 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 2.

---

#### **COMUNE 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 CREPELLANO**

---

##### **IUC.P CR2 – 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

*H max* = 11 mt

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

---

##### **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

$H_{max} = 11$  mt

*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

$SF = 2.480$  mq

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

$H_{max} = 11$  mt

*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 CR8 – 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 -  $RC = 0,50$

$H_{max} = 11$  mt

*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 CR9 – Via Chiesaccia / Chiesaccia**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$Su_{max} = SU 247,00$  oltre l'esistente

$H_{max} = 11$  MT - S coperta 2000,00

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

---

**IUC.P CR10 – 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

$H_{max} = 11$  MT - S coperta 2000,00

*Prescrizioni specifiche:* /

---

**IUC.P CR11 – 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

$H_{max} = 11$  MT - S coperta 1380,00

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

---

**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 670,71 oltre l'esistente

*H max* = 11 MT

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

---

**IUC.P CR13 – Via Chiesaccia / Chiesaccia**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 3000 oltre l'esistente

*H max* = 13 MT - RC 0,6 della SF - SP 1% della SF

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

*Note:* come da convenzione urbanistica

---

**IUC.P CR14 – Via Tombetto / Chiesaccia**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 2400 oltre l'esistente, di cui 900 trasferiti dall'adiacente mappale 191 del foglio 8

*H max* = 13 MT - SP 5% della SF- parcheggi pertinenziali 20% SU

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

*Note:* come da convenzione urbanistica qualora presente

---

**IUC.P CR15- 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  $Ut = 0,64 \text{ mq./mq.}$

*Rapporto di copertura* = 0,60

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

---

**IUC.P CR16 - 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* = 11 mt e 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 CR17 - 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

**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 AUC.c e AUC.5c per quanto non diversamente indicato dalla presente scheda.

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

*Su max in ambito AUC.5c* = 1.476, compresa la Su esistente;

*N.ro max alloggi realizzabili nell'ambito AUC.5c* = 22, compresi quelli già esistenti.

*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 residenziali 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.5c 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 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 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 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.

## CAPO 4.5. TERRITORIO URBANIZZABILE

### **Art. 4.5.1. Ambiti per nuovi insediamenti urbani (AN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Il PSC individua gli ambiti urbani Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (AN.e1).
2. Negli ambiti AN.e1, nei quali è vigente un PUA, gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal piano stesso. Per varianti sostanziali si applica l'art. 6.19 comma 5 del PSC.
3. Negli ambiti AN, in assenza di inserimento in POC e In attesa dell'approvazione del PUA , sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito; sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2. Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico
4. Negli ambiti AN.e1, dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvati, e la scadenza della relativa convenzione, qualora le opere di urbanizzazione 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 Uf di cui agli ambiti AUC.7 A-B-C. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.
5. Negli ambiti AN.e1, dopo la scadenza della convenzione, 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; prima dell'approvazione del POC sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con  $S_u = S_{ue}$ . Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo o nel progetto unitario approvato.
6. Il RUE individua le aree idonee alla localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari e non (b11.1a e b11.1n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente.

### **Art. 4.5.2. Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (APS.Mi, APS.i e APC.i) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.



2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, nonché RE purché senza aumento di carico urbanistico) e interventi di demolizione D. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei limiti e prescrizioni di cui all'art. 4.4.3 comma 4. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa della nuova disciplina definita dal POC per il loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE con Su = Sue.
4. Negli ambiti per i quali sia vigente un PUA (APS.e e APC.e), gli interventi si attuano nel rispetto del PUA stesso, come indicato all'art. 4.4.3 comma 4; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso. Per varianti sostanziali si applica l'art. 6.25 comma 8 del PSC.

## CAPO 4.6. TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 4.6.1 Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale nei quattro tipi di ambiti definita dal PSC:
  - l'ambito agricolo di valore naturale e ambientale (AVN) di cui all'art. A-17 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'articolo 7.2 del PSC
  - l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP) di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'articolo 7.3 del PSC;
  - l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'articolo 7.4 del PSC
  - l'ambito agricolo periurbano (AAP) di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'articolo 7.5 del PSC.Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - a) gli impianti produttivi (IP) sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive (art. 4.7.11);
  - b) le aree non agricole ATP e ATP.L specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili (art. 4.6.9);
  - c) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche ed infrastrutture: cimiteri, depuratori, discariche;
  - d) le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
  - e) gli edifici incongrui, come definiti dalla L.R. 16/2002, art. 10, commi 1 e 2 e individuati nella cartografia di RUE;
  - f) gli edifici incongrui individuati nel censimento che fa parte del Quadro Conoscitivo del PSC.

**Art. 4.6.2 Prescrizioni per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN**

1. L'art. 7.2 del PSC individua e classifica tali aree garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali.
2. Gli ambiti AVN comprendono le Zone di tutela naturalistica, i Siti di Importanza Comunitaria e le Zone di Protezione speciale, e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrali nella tav. 2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dagli artt. 2.27, 2.33, 2.34, 2.35 del PSC.
3. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, negli ambiti AVN sono ammessi gli usi seguenti:
  - 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;
  - d3. Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale (solo "Cantine vinicole", cioè impianti per la lavorazione, il trattamento, la conservazione di uve da vino).
  - d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

- b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- d7. Attività agrituristiche; Ospitalità rurale;
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti;
- f4. Impianti per l'ambiente;
- f11. Opere per la tutela idrogeologica.

Sono anche ammessi, solo in quanto legittimamente preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

- a1. Residenza
- a.1b Co-abitazione
- b2. Pubblici esercizi
- 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

- d3. Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale (in generale)
- d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica - da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
4. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC, e sono soggetti a PRA (art. 5.25 delle Definizioni del presente RUE) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.15 del PSC, vale a dire:
- cambio d'uso verso usi abitativi a3, con creazione di nuove unità immobiliari;
  - nuova costruzione di edifici residenziali funzionalmente collegati all'attività agricola;
  - nuova costruzione di attrezzature di servizio all'agricoltura, e ampliamenti superiori a 200 mq. di Su funzionalmente collegati all'attività agricola.
5. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.
6. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:
- gli interventi edilizi avvengano prioritariamente attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE;
  - tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.
  - In sede di PRA dovranno essere valutati con particolare attenzione gli aspetti di compatibilità con i criteri e i vincoli di tutela naturalistica e ambientale e con il progetto di rete ecologia definito dal PSC e dal RUE.
7. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.  
Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - ampliamento
  - nuova costruzione
  - cambio d'uso secondo le prescrizioni di cui al comma 3 che precede.
8. I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.
9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate)

definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Bologna, ai sensi di quanto previsto all'art. 5.2 del PSC.

#### **Art. 4.6.3 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP**

1. L'art. 7.3 delle Norme del PSC definisce gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico applicandovi disposizioni finalizzate a tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.
2. Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati (entro tali zone perimetrate nelle tav. 2 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 2.32 del PSC.
3. Negli ambiti ARP sono ammessi i seguenti usi:
  - 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);
  - d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;
  - d2. Attività zootecniche aziendali;
  - d3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale, previa specifica valutazione della loro sostenibilità ambientale (art.11.5 PTCP).
  - d4. Coltivazioni in serre fisse;
  - d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato;

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

- b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- b8. Attività di parcheggio
- 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
- d7. Attività agrituristiche; Ospitalità rurale;
- d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra
- e3. Campeggi e villaggi turistici;
- e4. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti;

- f4. Impianti per l'ambiente;
- f11. Opere per la tutela idrogeologica;

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

- a1. Residenza ;
  - a2. Residenza collettiva;
  - b1. Esercizi commerciali di vicinato;
  - b2. Pubblici esercizi ;
  - b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico;
  - 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;
  - d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica - da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
  - e1 Attività ricettive alberghiere.
4. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC, e sono soggetti a PRA (art. 5.25 delle Definizioni del presente RUE) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.13 del PSC.
5. Per gli interventi la cui ammissibilità è soggetta a PRA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:
- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
  - modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;
  - mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.
6. Le disposizioni di cui al Capo 5.1 "Norme morfologiche e indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni" si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ai nuovi interventi edilizi; per tali interventi assumono valenza prescrittiva le indicazioni ivi contenute, anche sotto forma di raccomandazioni, relative alle facciate degli edifici e tinteggiature e alle coperture.
7. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.
- Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi, secondo le modalità previste al Capo 4.7:

- manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - nuova costruzione
  - ampliamento
  - demolizione con ricostruzione
  - cambio di destinazione d'uso.
8. Nel sub-ambito di pregio paesistico-ambientale “Parco-campagna di Villa Albergati” in comune di Zola Predosa sono ammessi e seguenti usi:
- a3, d7, d8
  - a1 limitatamente agli edifici classificati di valore storico architettonico o di pregio testimoniale, limitatamente alle parti già destinate a residenza, nel rispetto di quanto previsto all’art. 4.19 ; nelle parti non destinate a residenza di tali edifici è ammessa la realizzazione di superficie accessoria alla residenza.
  - e i seguenti tipi di intervento:
  - MO, MS, sugli edifici esistenti.
  - Quanto previsto dalla classificazione per gli edifici di valore storico architettonico o di pregio testimoniale.
  - 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.

#### **Art. 4.6.4 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP**

1. L’art. 7.4 delle Norme del PSC definisce gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l’integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.
2. Negli ambiti AVP, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:
  - a3. Residenza di imprenditori agricoli professionale, con le modalità previste nell’art. 11.8, comma 6, del PTCP.
  - c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell’uso d6)
  - d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell’azienda, fienili
  - d2. Attività zootecniche aziendali
  - d3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale
  - d4. Coltivazioni in serre fisse
  - d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica- da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non

superiore a 1 MW.

- d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato

sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

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

d7. Attività agrituristiche e Ospitalità Rurale;

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

f1. Mobilità;

f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione;

f3. Reti tecnologiche e relativi impianti;

f4. Impianti per l'ambiente;

f5. Impianti di trasmissione (via etere);

f7. Attrezzature cimiteriali;

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

f11. Opere per la tutela idrogeologica.

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

a1. Residenza;

a2. Residenza collettiva;

b1. Esercizi commerciali di vicinato;

b2. Pubblici esercizi;

b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico;

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

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

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;

e1. Attività ricettive alberghiere;

3. 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.

4. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC, e sono soggetti a PRA (art. 5.25 delle Definizioni del presente RUE) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.13 del PSC.
5. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e all'ampliamento, nella misura definita dalle norme generali del RUE in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA)
6. Gli interventi di cui ai commi 4 e 5 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzino/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.
7. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
8. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto, secondo le modalità previste al Capo 4.7:
  - manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - nuova costruzione
  - ampliamento
  - demolizione con ricostruzione
  - cambio di destinazione d'uso.
9. Nel sub-ambito di pregio paesistico-ambientale "Contesto ambientale dell'ex polveriera militare e delle Scuderie Orsi-Mangelli" in comune di Zola Predosa sono ammessi i seguenti usi:
  - quelli esistenti nell'area Orsi-Mangelli
  - e i seguenti tipi di intervento:



— MO, MS, D.

#### **Art. 4.6.5 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP**

1. Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi:
  - a3. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
  - 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 esclusione degli impianti alimentati a biomassa)
  - d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
  - d3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale
  - d4. Coltivazioni in serre fisse
  - d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato.

Sono inoltre ammesse le attività riferite ai seguenti usi:

- b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- b8. Attività di parcheggio
- b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile
- b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- b14.1 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- b14.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto
- d7. Attività agrituristiche
- e4. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- e3. Campeggi e villaggi turistici
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti
- f4. Impianti per l'ambiente
- f11. Opere per la tutela idrogeologica

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

- a1. Residenza
- a2. Residenza collettiva
- b1. Esercizi commerciali di vicinato
- b2. Pubblici esercizi
- b3. Studi professionali e 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

- b9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - e1. Attività ricettive alberghiere
  - f1. Mobilità
2. Interventi edilizi ammessi negli ambiti AAP
- Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola possono essere realizzati, anche in assenza di PRA, alle condizioni e secondo i parametri indicati al successivo art. 4.7.5.
3. Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:
- tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
  - previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.
4. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto, secondo le modalità previste al Capo 4.7:
- manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione
  - nuova costruzione<sup>1</sup>
  - ampliamento
  - demolizione e ricostruzione
  - cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 4.6.6. Nuclei e Borghi Rurali - NR**

1. Il RUE recepisce dal PSC e perimetra nel territorio rurale situazioni insediative definite NR:
- Nuclei e Borghi rurali (Tessuti degli insediamenti rurali): si tratta di sub-ambiti del territorio rurale (non classificati dal PSC entro gli ambiti urbani consolidati AUC) che presentano un livello di servizi pubblici e privati nullo o molto ridotto rispetto agli ambiti urbani. Essi inoltre sono fortemente relazionati all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo i grandi assi della viabilità di rilievo sovralocale, e quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico. Il PSC fissa obiettivi di consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento.
2. I Nuclei e Borghi Rurali perimetrali dal PSC sono:

---

<sup>1</sup> Con le modalità previste nell'art.11.10, comma 6, del PTCP.

- a Crespellano: Fondo Dosio;
  - a Zola Predosa: Ca' Molinetti; Torre Santa Teresa; Mucchio; Gessi (a sud della Provinciale), Dardello;
  - a Monteveglio: Casotto; Ca' Bianca; Foscolo; Montebudello
  - a Monte San Pietro: San Lorenzo; Loghetto; Poggio; Gorizia; Monte San Pietro, Montemaggiore; Ca' di Dio; Sartorano; Rio Tradito; Borra; S. Girolamo; Casina Frascaroli, Ca' Gardini
  - a Castello di Serravalle:; Rio Ca' de Fabbri; Ponzano; Maiola; Tintoria; Tiola - San Salvatore; Marcatello; Palazzina
  - a Savigno: Corano; Riva Bene; Merlano - Ca' del Poggio; Il Lamo – Ca' dei Bianchi; Madonna di Rodiano - Serre - Ponte di Sopra, Santa Croce.
3. Nei sub-ambiti NR dei Nuclei e Borghi Rurali sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b14.1, b15, b16, e1, e2, f1, f3, f5, f6. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso ammessi:
  - b6, b11.2, c1, c3, f2.
4. Nei sub-ambiti NR l'uso b11.1 è ammissibile solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC;
5. Negli edifici con più di quattro unità immobiliari dotate di portico con servitù di uso pubblico, non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio sotto il portico stesso; non è ammessa inoltre la trasformazione in superficie utile per uso a1 degli spazi accessori, anche laddove la quantità di Sa esistente sia eccedente quella prevista dalle presenti norme per tale uso.
6. Interventi ammessi in generale
- MO, MS, RE, DR, CD con  $(Su + Sa)$  esistenti =  $(Su + Sa)$  di progetto, con le prescrizioni per la Sa di cui all'art. 4.2.3 comma 1, all'interno del volume preesistente.
  - Nei lotti liberi alla data di adozione del RUE è ammesso l'intervento di NC con  $Uf = 0,15$  mq/mq.  
Diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico, nel rispetto del limite massimo di  $Uf = 0,25$  mq/mq.
7. In tutti gli ambiti NR 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.  
e / o
  - un Volume fuori terra di progetto uguale al Volume esistente.
8. Livelli minimi di qualità per interventi di DR e NC:  
In tutti gli interventi di DR e NC, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti

e dal RUE, devono essere conseguiti i livelli di qualità di cui al comma 2 dell'art. 4.2.3, :

In tutti gli interventi di DR e NC – fatto salvo l'obbligo dei requisiti da a) a d) di cui al comma 2 dell'art. 4.2.3, - è ammesso un incremento della Su assegnata al lotto nella misura del:

- 5% della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m) di cui al comma 2 dell'art. 4.2.3
- 10% della Su al conseguimento di almeno 6 dei requisiti di cui alle lettere da e) ad m) di cui al comma 2 dell'art. 4.2.3.

9. Prescrizioni specifiche

- Ambito NR Sartorano (Comune di Monte San Pietro): per ogni lotto di cui allo strumento attuativo originario potranno essere realizzate al massimo due unità immobiliari con funzione abitativa.
- Ambito NR Rio Tradito (Comune di Monte San Pietro): La richiesta di rilascio del permesso di costruire per interventi NC dovrà essere corredata da una specifica indagine relativa all'assetto idrogeologico dell'area di intervento, nonché dalla individuazione della totalità delle strutture di regimazione esistenti e di previsione, al fine di conseguire migliori condizioni di stabilità per i terreni.

#### **Art. 4.6.7 Regolamentazione degli usi previsti e consentiti**

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:

- a) Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o impianti produttivi ad esse connessi (usi d, c2 e c4) si rimanda al Capo 4.7.
- b) Per gli interventi di recupero e riuso di edifici nel territorio rurale classificati dal PSC e dal RUE nel "Sistema insediativo storico" le modalità di intervento sono definite all'art. 4.1.6 del presente RUE.
- c) Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.7.e 4.6.15.
- d) Per gli interventi relativi ad immobili individuati come "impianti produttivi isolati in territorio rurale" si applica l'art. 4.7.11.
- e) Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.9.
- f) Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d5) si applica l'art. 4.6.10.
- g) Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art. 4.6.12.
- h) Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 4.6.13.
- i) Per la realizzazione di impianti di produzione energetica da biomasse si applica l'art. 4.7.12;

- j) Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. 4.7.13;
- k) Per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.5 e in particolare l'art. 3.5.6.
- l) Per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.5.5.
- m) Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.6.
- n) Per gli interventi in relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art. 4.6.11.
- o) Per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.6.5 e 3.6.6.
- p) Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 3.8.1.
- q) Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.13.
- r) Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.14, fatto salvo quanto eventualmente previsto nell'art. 4.6.15.
- s) Per gli interventi in relazione all'uso d10 (impianti di stoccaggio di liquami) si applica l'art. 4.7.13.
- t) Per gli interventi in relazione all'uso c6 - Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6), si applica l'art. 3.6.7.

#### **Art. 4.6.8 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 4.6.15, 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 è ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto.

<i>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</i>	<i>Destinazioni d'uso ammissibili</i>
a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5)	<b>a1, a2, a3, b1, b2, b3, b5, b10.1, b10.2, b15, d3, d5, d7, e1, e2, f6.</b> Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa).  Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5 (un posto auto per alloggio), tali

	<p>vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>L'uso b1 e l'uso b5 sono ammessi esclusivamente nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'art. 4.6.15 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che l'alloggio più piccolo di progetto sia di almeno 75 mq di Su.</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. 4.6.15.</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, con caratteristiche tipologiche idonee al cambio d'uso.</p> <p>b1) Capannoni agricoli con caratteristiche tipologiche e costruttive non tradizionali, a sviluppo orizzontale, non idonei al cambio d'uso</p>	<p><b>a1 a2, a3, b1, b2, b3, b5, b10.1, b10.2, b15, c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8, e1, e2, f6.</b> 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. 4.6.15 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che l'alloggio più piccolo di progetto sia di almeno 75 mq di Su.</p> <p>In caso di interventi di <i>co-abitazione</i>, si applicano i limiti e le modalità previsti dall'accordo con il Comune di cui all'art. 4.6.15.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso <b>a3</b>, nel caso in cui nell'azienda non siano già presenti edifici destinati ad a3. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 4.7.3.</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;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti e di contoterzismo;</li> <li>- l'uso temporaneo come spazi per la vendita al</li> </ul>

b2) Tettoie	<p>dettaglio di prodotti agricoli;</p> <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>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.</p>
c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali (usi b6, c1, c2, c3, c4), compreso l'eventuale alloggio annesso	<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 <b>d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8</b>;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti (uso d8).</li> <li>- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito.</li> </ul> <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>
e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	<b>b1, b2, b4, b14.1, e1, e2.</b> L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.
f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	<b>b4, b10.1, b10.2.</b>
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2)	<b>f2</b> (non è ammesso cambio d'uso)
h) Serre fisse (uso d4)	<b>d4</b> (non è ammesso il cambio d'uso)

3. Nella cartografia del RUE sono identificati con apposito simbolo gli edifici agricoli principa-

li 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 di vinificazione e deposito vini
  - magazzini di stoccaggio e lavorazione dei prodotti ortofrutticoli
  - capannoni, ricovero attrezzi agricoli e fienili praticabili con macchine agricole.
5. Per tutti gli edifici aventi le caratteristiche di cui al comma 4 di Sue  $\geq 500$  mq, anche se non perimetrati nelle tavole del RUE e se non classificati come incongrui Al.2.2, sono ammessi i soli usi d – funzioni agricole e attività connesse, anche se svolti da contoterzisti purché a servizio e supporto di aziende agricole e zootecniche, singole o associate.
6. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici di cui ai commi 4 e 5 sono: CD (solo verso gli usi agricoli, esclusa la residenza a3), MO, MS, RRC, RE e MT, D, DR a parità di volume della sagoma fuori terra esistente, nonché AM e NC in presenza di aziende agricole, come da indici ammessi. Per gli edifici di origine storica classificati nel sistema insediativi storico le categorie di intervento ammesse devono comunque rientrare tra quelle previste per la classificazione di tutela.
7. Negli interventi di CD 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: 2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione; almeno 1 posto auto per alloggio deve essere realizzato in autorimessa chiusa. In base al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere autorizzate deroghe 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.)..
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. Il cambio d'uso CD 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 è subordinato 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;
- 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.
- 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 caso di applicazione di quanto previsto all'art. 4.6.15 seguente, nell'atto d'obbligo sono indicate le opere da eseguirsi ai sensi del medesimo articolo.

Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) all'uso residenziale non più connesso alla funzione agricola è subordinato 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, CD) 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 seguenti condizioni:
- che i diritti edificatori assegnati dal POC siano subordinati alla integrale demolizione degli edifici prima dell'intervento di nuova edificazione;

- che i diritti edificatori siano trasferiti in altro ambito definito dal POC e che prevedano la realizzazione di una SU non superiore al rapporto di 1 mq. di nuova SU per ogni 10 mq. di superficie coperta dei fabbricati da demolire;
- nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (AVN – ARP) il POC può definire, con finalità di tutela e qualificazione di interesse generale, modalità specifiche di intervento convenzionato per garantire il ripristino di condizioni di qualità dell'assetto paesaggistico nel territorio rurale.

Per le specifiche normative 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, 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:
  - 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 meno di 3,00 m. dalle strade statali
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie e degli elettrodotti secondo la vigente normativa;Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento è subordinato al suo inserimento nel POC e alla integrale demolizione dell'edificio originario, come prescritto all'art. 4.8 del PSC..

#### **Art. 4.6.9 Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP e ATP.L**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili (dotazioni di carattere privato ATP e ATP.L di cui all'art. 3.1.2) in territorio rurale, sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
  - 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 ac-

cordi sottoscritti.

2. 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.
3. 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, d8, f11; attraverso l'aggiornamento della convenzione possono essere ammessi usi di foresteria, e catering, complementari alle attività convenzionate.
  - Interventi e parametri ammessi: DR 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.
4. ATP-L località Camponuovo, comune di Castello di Serravalle: per questa attrezzatura è ammesso, in alternativa al recupero delle superfici esistenti, l'integrale recepimento dei contenuti dell'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 23/05/2011 Rep. n. 3702.

#### **Art. 4.6.10    Attrezzature sportive e ricreative private; realizzazione di recinti e ripari per animali**

1. In relazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) e ospitalità rurale o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso ammesse ma non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche, quali piscine (comunque di dimensioni non superiori a m 25 x 10), campi da bocce e simili, e non comportanti la realizzazione di edifici. Nel caso in cui gli edifici adibiti ad attività agriturbistica appartengano ad una corte rurale, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto all'art. 4.6.8 delle presenti norme.
2. In relazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) e ospitalità rurale o per allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SQ totale massima di 100 mq, nonché di recinti per animali, gabbie e simili. Nel caso in cui gli edifici appartengano ad una corte rurale, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto all'art. 4.6.8 delle presenti norme.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Nei bacini di raccolta di acqua piovana presenti nel territorio rurale è ammessa la pratica della itticoltura e della pesca sportiva. Nel caso di attività organizzata e continuativa, qualora il titolare si impegni per la manutenzione ambientale e la salvaguardia idraulica dell'intero invaso, potrà essere autorizzata l'installazione temporanea di una costruzione di servizio avente  $Su \leq 30$  mq. Tale costruzione dovrà essere collocata in un'area immedia-

tamente prossima al bacino di raccolta, fuori dalla fascia di inedificabilità e fatti salvi eventuali altri vincoli; dovrà essere fatta particolare attenzione al corretto inserimento ambientale. La costruzione dovrà essere realizzata con materiali leggeri di buona qualità e dotata di ancoraggi al terreno facilmente amovibili; non potranno essere aggiunti alla costruzione pensiline, pergolati, gazebo o simili. La costruzione della superficie di servizio è strettamente correlata all'attività di pesca sportiva; al venire meno della stessa, la costruzione di servizio dovrà essere completamente rimossa a spese del titolare. Gli impegni sopra descritti sono soggetti a convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.

#### **Art. 4.6.11 Impianti per l'ambiente**

- 1 In relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 4.6.12 Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi**

1. In relazione all'uso f6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) e all'uso f9 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili per nomadi) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.6.13 Depositi di materiali a cielo aperto - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto, salvo che si tratti di attività già in essere.
2. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT) sono sottoposti a DIA, 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.
3. 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.

4. 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.

#### **Art. 4.6.14 Edifici esistenti ed edifici diroccati o demoliti**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per "edificio esistente" si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 50% della superficie delle strutture portanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.
2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - a) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

Nei casi di cui alla lettera b) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente. Non sono ammessi cambi d'uso rispetto all'uso pre-esistente né aumenti della Su.

#### **Art. 4.6.15 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 e delle relative aree di pertinenza in territorio Rurale, non più funzionalmente connesso all'attività agricola<sup>2</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 in funzione dei seguenti obiettivi:

---

<sup>2</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.

- salvaguardia e del 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>3</sup> e la loro tempistica, che non potrà essere inferiore ai 5 anni.
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 totalmente o parzialmente diroccati o demoliti, di cui all'art. 4.6.14.
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

---

<sup>3</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".

d'intervento.

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 essere ad impatto zero per quanto riguarda l'aumento della superficie impermeabile, comprendendo in questa voce anche le pavimentazioni esterne a qualsiasi uso destinate.
12. Interventi di recupero e ampliamento che prevedano allacciamenti alle reti tecnologiche ex novo o ripristini delle stesse in un raggio superiore ai 300 m dalle reti esistenti, 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.

**A) INTERVENTI PER LA SOSTENIBILITA' CONNESSI AL RIUSO ABITATIVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, DA REALIZZARE IN AREE DI PERTINENZA E/O IN EDIFICI IN TERRITORIO RURALE**

Di seguito sono riportati, per tipologie, gli interventi che sono da eseguire nelle aree di pertinenza e nei terreni circostanti ad edifici o nuclei di edifici non più funzionalmente connessi all'attività agricola sui quali si intende intervenire con azioni di recupero e riuso edilizio, nell'ambito di specifici accordi con l'Amministrazione comunale. In tali accordi devono essere definiti in dettaglio i contenuti tecnici degli interventi e la loro specifica ubicazione, ai sensi di quanto indicato nel presente articolo.

**AG.** *Interventi di manutenzione del territorio rurale agricolo e non agricolo*

Conservazione e consolidamento dei residui elementi di vegetazione naturale (siepi e macchie, radure e aree a prato/pascolo), e realizzazione di nuovi elementi per la diversificazione dell'agroecosistema e per incrementarne la capacità ricettiva per la fauna, arricchendo la disponibilità di nicchie ecologiche in cui, dopo eventuali trattamenti chimici praticati alle colture, possano rigenerarsi le comunità di antagonisti naturali degli organismi nocivi.

- AG.1- Riequipaggiamento delle aree agricole in rapporto anche alle reti ecologiche (si vedano gli interventi RE);
- AG.2- Conservazione ed eventuale gestione e ripristino dei residui elementi di vegetazione naturale e dei singoli individui arborei di pregio o di interesse agrario (comprese cultivar antiche);
- AG.3- Mantenimento tramite sfalcio periodico delle superfici a prato stabile;
- AG.4- Gestione delle aree forestali (boschi ed arbusteti) secondo tecniche di gestione naturalistica ;
- AG.5- Miglioramento e recupero della viabilità rurale (anche a fini turistici).
- AG.6- Gestione delle alberature prospicienti strade e aree pubbliche) secondo tecniche/frequenze di potatura e pulizia definite dagli uffici della P.A., al fine di non generare interferenza negative con dette aree e strade;

**DA.** *Interventi per la prevenzione della stabilità degli insediamenti e del deterioramento dei terreni circostanti:*

In questo tipo di interventi saranno da preferire tecniche a basso impatto ambientale (es. ingegneria naturalistica).

- DA.1 canalizzazione ed allontanamento delle acque superficiali;
- DA.2 opere di drenaggio e sostegno delle scarpate ottenute per effetto di eventuali opere di sbancamento e riporto;
- DA.3 Sistemazione delle frane;
- DA.4 Sistemazione dei Rii (stabilizzazione del profilo degli alvei);
- DA .5 opere per la conservazione ed il miglioramento della densità di drenaggio.

**IA.** *Interventi sui corsi d'acqua*

Interventi idraulici, saranno da preferire tecniche a basso impatto ambientale (es. ingegneria naturalistica).

- IA.1- sistemazioni fluviali ed opere idrauliche;
- IA.2- opere trasversali: briglie, soglie (solo se strettamente necessarie);
- IA.3- interventi di ripristino;
- IA.4- interventi di manutenzione;
- IA.5- consolidamento di sponda con copertura vegetazionale diffusa;
- IA.6- passaggi per pesci, diversificazione dell'alveo;
- IA.7- risezionamento dell'alveo;
- IA.8- realizzazione di piccoli bacini (zone umide);
- IA.9- realizzazione di canali di scolo delle acque di prima pioggia lungo le strade;

**IV.** *Interventi sulla vegetazione*

- IV.1- realizzazione di nuovi impianti di vegetazione;
- IV.2- gestione della vegetazione erbacea lungo i torrenti e i canali;
- IV.3- realizzazione di fasce tampone lungo i corsi d'acqua;
- IV.4- gestione di specie vegetali invasive;

**PA.** *Interventi di ripristino, di recupero paesaggistico e di mitigazione.*

- PA.1 restauro/ripristino paesaggistico ;
- PA.2 recupero produttivo di coltivazioni arboree ;
- PA.3 mimetizzazione.
- PA.4 mitigazione

**RA.** *Opere di compensazione e di risarcimento ambientale*

Opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di protezione idrologica ante intervento. Tali opere verranno specificate in seguito alla presentazione dei progetti d'intervento.

**RE.** *Interventi collegati alla realizzazione e/o manutenzione della rete ecologica*

Diversi degli interventi elencati nei punto precedenti producono già effetti funzionali per il sistema della Rete Ecologica locale.

- RE.1- Realizzazione e manutenzione di siepi e siepi alberate;
- RE.2- Gestione delle colture e spaziatura tra i campi;
- RE.3- Metodi di lavorazione del terreno agrario;
- RE.4- Realizzazione di passaggi faunistici (sottopassi e sovrappassi);
- RE.5- Mantenimento dei varchi esistenti.



***R.PEE-Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in T.R.:***

- R.PEE1 Recupero edilizio architettonico di fabbricati storici;
- R.PEE2 Recupero edilizio ed urbanistico di borghi rurali;
- R.PEE3 Demolizione di fabbricati incongrui.(operazione collegabile a valutazione e a criteri di congruità con il contesto paesaggistico)
- R.PEE4 Mimetizzazione edilizia di fabbricati incongrui.

***TU Interventi a favore della fruizione turistica del territorio rurale (in collegamento con AG.1 e AG.2).***

- TU.1 interventi sulla viabilità pedonale e ciclabile.

**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:

- Se si richiede l'intervento su più edifici facenti parte di uno stesso nucleo, il numero complessivo di alloggi realizzabili, come comunque desumibile dalle tabelle che seguono, non può essere superiore a 4 unità, con l'esclusione di progetti di 'co-abitazione' per i quali il numero di alloggi viene stabilito nell'accordo con l'Amministrazione.
- Per quanto riguarda le superfici permeabili vale quanto detto al comma 11 del presente articolo.
- All'intervento di recupero edilizio deve essere connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (a.e. fitodepurazione), e di stoccaggio delle acque piovane;
- Nel caso di CD verso la destinazione d'uso a1, relativamente alla Sa complessivamente interessata dal progetto, si precisa che essa deve essere reperita nello stesso immobile per una percentuale di almeno il 30% della Su; la quota residua può essere ricavata attraverso il riuso di altri edifici di servizio esistenti nel nucleo, compresi gli edifici come caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), e proservizi minori quali forni e porcilaie.

**A1) CONTESTO DELLA PIANURA ZOLESE (dal confine con il Comune di Bologna a Via Lunga).**

*La priorità è contenere al massimo la impermeabilizzazione dei suoli e la gestione e manutenzione del reticolo idraulico.*

**A2) CONTESTO DELLA VIA EMILIA (Martignone)**

*La priorità è contenere l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli e garantire buona funzionalità al reticolo idraulico.*

**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)*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG3, IV2, PA.1, RE.1, TU.1.</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**A4) CONTESTO DELLA PIANURA BAZZANESE**

*Priorità: limitare al massimo l'impermeabilizzazione dei suoli, in modo particolare in dx idrografica del T. Samoggia e contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito,</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>Ag.2, AG3, IA.4, IV2, PA.1, RE.1, TU.1.</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**B1) CONTESTO S. DI ZOLA PREDOSA (intersecante i 2 Sistemi di Pianura e Fascia Bazzanese)**

*Priorità: contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale e rafforzare rango e identità territoriale, in rapporto all'Area Bazzanese e Metropolitana.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, IA.9, IV.2, PA.1, RE.1, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

<b>B2) CONTESTO DELLA BAZZANESE (dalla Nuova bazzanese alle pendici collinari della Vecchia Bazzanese)</b>
--

*Priorità: contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, IA.9, RE.1, TU.1.</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa:**

Nei limiti di quanto previsto all'art. 4.6.8 che precede, è consentito il riuso di edifici per residenza, terziario e commercio, quest'ultimo caso si applica ai fabbricati esistenti ubicati in una fascia fino a 200 ml dalla viabilità principale con destinazione a vendita di prodotti agricoli.

**B3) CONTESTO TRIPOLARE DI BAZZANO-Crespellano-Monteveglio (intersecante i 2 contesti di Fascia**

Priorità: *contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, IA.9 , RE.1, TU.1.</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**B4) CONTESTO DELLA NUOVA BAZZANESE (compreso tra la Nuova SP 569 e l'Autostrada)**

*Priorità: Contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale. Tutelare e valorizzare i residui cunei agricoli del territorio rurale periurbano.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, IA.3, IA.4, RE.1, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

<b>C1) CONTESTO LINEARE VALLE LAVINO (Gesso-Ponte Rivabella-Calderino-Oca-M.S.Giovanni-Badia)</b>
---

Priorità: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.5, IA.1, IA.3, IA.4, IV.2, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza



**C2) CONTESTO VALLE DEL TORRENTE LANDA (Sartorano, Monte San Pietro)**

Priorità: *valorizzare la funzione di riequilibrio ecologico per compensare la forte densità insediativa della fascia pedemontana sottostante, la funzione paesaggistica, con riferimento a tutto il territorio ma in particolare alla fascia che comprende i primi versanti collinari visibili dalle zone urbane e dalle infrastrutture della pedecollina e di fondovalle, che costituiscono la 'cornice' paesaggistica delle aree più densamente urbanizzate.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, IA.1, IV.2, DA.5, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**C3) SISTEMA INTERVALLIVO TRASVERSALE Castelletto – Ziribega – Bersagliera - Zappolino**

Priorità: *Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>IA.1, IA.4, R.PEE3, R.PEE4</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**C4) CONTESTO DEL CUNEO VERDE DI SAN MARTINO- SAN LORENZO IN COLLINA  
(tra Zola Predosa, M. S. Pietro e Crespellano)**

Priorità: *Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica. Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, DA.3, PA.1, R.PEE3, R.PEE4,</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**C5) CONTESTO DI RIO TRADITO – CALANCHI DI M. S. PIETRO**

*Priorità: Salvaguardia attiva del territorio, mirata alla fruizione e valorizzazione turistico-economica. Ripristino, restauro paesaggistico e tutela delle aree a margine delle zone calanchive in via di abbandono in funzione della “cura del territorio”.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d’ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, DA.3, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell’esistente	Recupero dell’esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**C6) CONTESTO DI RIO MARZATORE – CRINALE DI MONTEBUDELLO**

Priorità: *Salvaguardare il Paesaggio esistente nella sua componente antropizzata (Territorio agricolo e urbanizzato) e nella sua componente naturale (Territorio non agricolo), puntando al mantenimento dei caratteri costitutivi.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.5, IA.1, IA.6, , IV.3, RE.1.</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**C7) CONTESTO DI CASTELLO DI SERRAVALLE (fino al confine con la Provincia di Modena)**

Priorità: *Per il Paesaggio dei Calanchi di San Michele si propongono le stesse strategie dei Contesti C5) e D2); Per le altre due porzioni individuate si propongono le strategie del contesto D3) per puntare al radicamento della popolazione e delle colture (in modo particolare delle specie "tipiche") e la conversione di colture ed edifici agricoli incongrui (qualora non sia possibile una loro delocalizzazione).*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.3, DA.5, IA.4,PA.3, PA.4, R.PEE3, R.PEE4, RE.2, RE.1,</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**C8) CONTESTO DEL PARCO REGIONALE DELL'ABBAZIA DI MONTEVEGLIO**

*Priorità: Salvaguardare l'unitarietà dell'impianto e le caratteristiche salienti delle corti rurali, mantenendo l'assetto insediativo e vegetazionale delle corti.*

In questo contesto valgono le norme del Piano Territoriale del Parco.

**C9) CONTESTO DEL SIC DI MONTE CAPRA (Zola Predosa)**

*Priorità: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana..*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.1, PA.1, RPEE.1,</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	Recupero dell'esistente	
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq		

All'interno della zona interessata dal perimetro di SIC, sono consentiti solo interventi di MO e MS e interventi legati alla salvaguardia ambientale o a garantire modalità di fruizione compatibili.

Nei casi in cui l'edificio o gli edifici esistenti con funzioni originarie diverse da quella abitativa siano in nuclei in cui non siano presenti edifici di cui alla lettera a) precedente, per l'intervento devono essere verificate le seguenti condizioni necessarie minime, definite di "antropizzazione":

- che l'edificio o il nucleo di cui esso fa parte sia già allacciato alle reti tecnologiche (energia elettrica, rete telefonica, gas, acqua, ecc.);
- che, all'intervento di recupero edilizio sia connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (a.e. fitodepurazione), e di stoccaggio delle acque piovane;
- che, nel caso di CD verso la destinazione d'uso U.1, con riferimento alla Sa dell'edificio, complessivamente interessata dal progetto, sia reperita nello stesso immobile una percentuale di almeno il 30% della Sua, il resto consentito può essere realizzato in altri edifici esistenti nel nucleo.

**C10) CONTESTO DEI DUE TORRENTI**

*Priorità: Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, DA.3, IA.1, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza



**C11) CONTESTO DEL CRINALE TRA GHIAIA E SAMOGGIA**

Priorità : *Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.5, RE.1, TU.1,</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**D1) CONTESTO DI SAVIGNO E IMMEDIATI DINTORNI (VILLA)**

Priorità: *salvaguardia idrogeologica e tutela dal dissesto; messa a punto e gestione di accurate politiche "microubanistiche" di qualificazione dei luoghi pubblici, integrazione e adeguamento dei servizi, di ridisegno di potenziali centralità urbane non compiutamente realizzate o conservate nel tempo.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.3, DA.4, DA.5, IA.1, IA.4, RE.1, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**D2) CONTESTO DEI CALANCHI DI TIOLA**

*Priorità: Ripristino, restauro paesaggistico e tutela delle aree a margine delle zone calanchive in via di abbandono in funzione della “cura del territorio”, ancorando la presenza antropica residua.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d’ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.5, IV.4, PA.2, PA.4, R.PEE 1, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell’esistente	Recupero dell’esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**D3) CONTESTO DI SAN BIAGIO**

*Priorità: incentivare la permanenza degli agricoltori e l'adozione di ampie porzioni di territorio rurale da parte di cittadini (anche non coltivatori) favorendo il riuso del patrimonio edilizio sparso, al fine di favorire una diffusa manutenzione del territorio,*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, AG.3, IA.1, DA.5, DA.3, RPE.4.</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**D4) CONTESTO DELLA SX IDROGRAFICA DEL VENOLA**

Priorità: *ripristino, restauro paesaggistico e tutela delle aree a margine delle zone calanchive in via di abbandono in funzione della “cura del territorio”, ancorando la presenza antropica residua.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d’ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.1, AG.2, AG.3, DA.4, R.PEE1, R.PEE2, R.PEE4,</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell’esistente	Recupero dell’esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**D5) CONTESTO DELLA DX IDROGRAFICA DEL VENOLA**

Priorità: *ripristino, restauro paesaggistico e tutela delle aree a margine delle zone calanchive in via di abbandono in funzione della "cura del territorio", ancorando la presenza antropica residua.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, AG.3, DA.5, PA.2, R.PEE3 e R.PEE4,</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

All'interno della zona interessata dal perimetro di SIC IT4050014 (monte Radicchio e Rupe di Calvenzano), sono consentiti solo interventi di MO e MS e interventi legati alla salvaguardia ambientale o a garantire modalità di fruizione compatibili.

In generale, nei casi in cui l'edificio o gli edifici esistenti con funzioni originarie diverse da quella abitativa siano in nuclei in cui non siano presenti edifici a tipologia abitativa, per l'intervento devono essere verificate le seguenti condizioni necessarie minime, definite di "antropizzazione":

- a) che l'edificio o il nucleo di cui esso fa parte sia già allacciato alle reti tecnologiche (energia elettrica, rete telefonica, gas, acqua, ecc.);
- c) che, all'intervento di recupero edilizio sia connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (a.e. fitodepurazione), e di stoccaggio delle acque piovane;
- d) che, nel caso di CD verso la destinazione d'uso a1, con riferimento alla Sa dell'edificio, complessivamente interessata dal progetto, sia reperita nello stesso immobile una percentuale di almeno il 30% della Sua, il resto consentito può essere realizzato in altri edifici esistenti nel nucleo.

**D6) CONTESTO DI SAN CHIERLO E DX LAVINO**

*Priorità: ripristino, restauro paesaggistico e tutela delle aree a margine delle zone calanchive in via di abbandono in funzione della “cura del territorio”, ancorando la presenza antropica residua.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d’ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.3, DA.4, DA.5, PA.1, RE.1, RE.2,</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell’esistente	Recupero dell’esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**D7) CONTESTO DI GAVIGNANO E SX LAVINO**

*Priorità: ripristino, restauro paesaggistico e tutela delle aree a margine delle zone calanchive in via di abbandono in funzione della “cura del territorio”, ancorando la presenza antropica residua.*

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d’ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.1, AG.2, DA.3,DA.4, DA.5, R.PEE4, RE.1, RE.2, PA.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell’esistente	Recupero dell’esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza



**D8) CONTESTO DEI CRINALI DEL RIO MALEDETTO**

Priorità: rilanciare ed integrare i progetti esistenti di promozione territoriale e fruizione turistica Strade dei Vini e dei Sapori e Sentiero Samoggia. Istituire come Strada panoramica il tratto di Via Valle del Samoggia tra Zappolino e Savigno, in ragione della variabilità paesaggistica del fondovalle, e dei versanti che lambisce, nonché dei numerosi nuclei di pregio presenti.

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD e RSA.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.1, AG.2, DA.3, DA.5, , PA.1, RE.1, RE.2, R.PEE2, R.PEE4, TU.1</b>	
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.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>da 1 a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

**Art. 4.6.16 Aree tartufigene**

1. Il RUE perimetra le "aree tartufigene", altrimenti dette "tartufaie naturali", come aree ove spontaneamente avviene la crescita del tartufo.
2. Per garantire la tutela e la continuità di sviluppo di tale prodotto naturale, in queste aree le opere di riforestazione, disboscamento, movimento terra, regimazione delle acque e più in generale per le opere che potrebbero alterare l'equilibrio delle eco-sistema esistente si attuano attraverso specifiche autorizzazioni preventive.

3. Gli interventi descritti al comma 2, da realizzarsi all'interno di tali aree, sono subordinati all'ottenimento di specifica autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale interessata, sulla base di uno specifico Regolamento, che verrà adottato dai Comuni, e che conterrà le norme di gestione, di attuazione e di autorizzazione per l'esecuzione delle attività di cui al precedente comma. Il regolamento sarà sottoposto ad una apposita Commissione di cui faranno parte rappresentanti delle associazioni degli agricoltori e dei tartufai.

#### CAPO 4.7. TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

##### **Art. 4.7.1 Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a residenza e/o a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a3, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93) è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali

dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93) al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) deve illustrare:
  - c) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 17/02/1983 in termini di terreni ed edifici;
  - d) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di CD, NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;
  - e) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
6. In base alla L.R. n. 4 del 31/03/2009 per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura, che devono rimanere prevalenti. Le superfici da destinare all'attività agriturbistica devono essere ricavate in edifici esistenti, nuove costruzioni possono essere autorizzate esclusivamente per servizi accessori. Tali superfici – comprese quelle per l'ospitalità - sono considerate beni strumentali dell'azienda agricola e quindi sono da computare all'interno delle superfici assentibili in totale. L'attività agriturbistica può essere dismessa ritornando all'uso agricolo originario.

#### **Art. 4.7.2      Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da una documentazione di inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio con rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.
3. Le facciate degli edifici possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi, salvo diversa indicazione della C.Q., rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista"
4. I nuovi edifici 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 con-

giungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini e con manto di copertura in laterizio.

5. Con parere favorevole della C.Q. è ammesso l'uso di altri materiali (p.e. strutture metalliche leggere), nonché, per le coperture, altre pendenze e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi. 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.
6. Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico.  
In generale - e comunque in tutti i casi in cui la dimensione e/o la collocazione di un edificio esistente comportino rilevanti effetti di impatto sul paesaggio – dovranno essere previsti interventi di mitigazione volti a contenere tali effetti, attraverso:
  - realizzazione di cinte arboree con piantumazione di specie vegetali tipiche e formazioni plurifilari
  - aumento delle siepi come fascia tampone tra le aree residenziali, le aree agricole del fondo e i principali punti di visibilità e intervisibilità
  - copertura vegetale radente attraverso la messa a dimora di specie rampicanti da fiore o verdi

#### **Art. 4.7.3      Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, AM, DR, CD**

1. Per gli interventi NC, AM, DR, CD per uso a3: abitazioni, alla richiesta dovrà essere allegata idonea documentazione che dimostri:
  - a) la non esistenza, nell'azienda agricola, di edifici con originaria 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.

#### **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).
3. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere avanzata per:
  - a. unità fondiari agricole esistenti alla data del 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93), 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 intercorsi tra la data precedente e l'adozione del presente RUE, purché ciascuna porzione generata dal frazionamento abbia SAU non inferiore a 10 ha.
  - c. altre aziende agricole, purché aventi SAU superiore a 20 ha.
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 mq + Sa (Sa max = 60% della Su)  
NP max = 2  
La Su edificabile si intende comprensiva:
- di quella preesistente nell'ambito dell'azienda agricola avente originaria destinazione abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sui medesimi terreni, anche se gli edifici non fanno più parte dell'azienda.

#### **Interventi di Ampliamento - AM e di Demolizione e Ricostruzione - DR**

6. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM o DR 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 mq + Sa (Sa max = 60% della Su).  
NP max = 2.  
La Su e la Sa edificabili si intendono comprensive:
- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
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.  
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 Su nella misura massima del 60% (a condizione della contestuale demolizione di una Su esistente almeno doppia), 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, contestualmente alla demolizione dell'edificio incongruo o inutilizzato o inutilizzabile
  - i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.
11. Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il paesaggio, potrà derogare dai suddetti parametri in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave.
12. L'intervento CD è ammesso nei limiti di cui all'art. 4.6.7, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

#### **Art. 4.7.4 Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC, AM, DR, CD**

1. Ai fini della disciplina di interventi per fabbricati di servizio all'attività agricola, il RUE distingue quattro casi di soggetti e di attività (si veda il fascicolo Definizioni):
- Azienda agricola consolidata (con Imprenditore Agricolo)
  - Azienda agricola di nuova formazione (Imprenditoria giovanile)
  - Azienda agricola part-time (soggetto privo dei requisiti di IAP) – vedi art. 4.7.5
  - Attività agricola amatoriale – vedi art. 4.7.6.
2. Norme di applicazione generale
- Per la definizione della dimensione della SAU che stabilisce il diritto ad intervenire, il presente RUE richiede che la quota di SAU in proprietà da parte del soggetto richiedente sia almeno pari ai 2/3 della SAU complessiva; la SAU in oggetto potrà essere localizzata nei comuni dell'Associazione Area Bazzanese o in comuni limitrofi . Per le aziende agricole part-time la SAU di proprietà deve essere il 100%.
- Un incremento massimo pari al 20% delle quantità di Su indicate nella tabella seguente, per i casi di cui alle lett. a) e b), può essere assentito se adeguatamente motivato attraverso la presentazione del PRA.
- Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP: Su massima edificabile = 1.500 mq;
- Negli ambiti di rilievo paesaggistico ARP e negli ambiti agricoli periurbani AAP: Su massima edificabile = 750 mq;
- Negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN: Su massima edificabile = 500 mq;
- H. max (altezza massima dei fabbricati) = m. 7,50.
- Modalità di attuazione:*
- intervento edilizio diretto nei limiti prescritti;

- convenzione o atto d'obbligo per accedere alle possibilità di cui all'art. 4.6.15
- 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)
- Intervento di cambio d'uso CD: è ammesso nei limiti di cui all'art. 4.6.7 che precede, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

#### *Criteria 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 CONSOLIDATA gestita da un Imprenditore Agricolo

<i>a nord della vecchia Bazzanese (pianura)</i>	<i>a sud della vecchia Bazzanese (collina/montagna)</i>
SAU < 10 ha: incremento una tantum del 20% della Su esistente Nel caso in cui sussistano i requisiti di cui all'art. 4.7.5 comma 2; si applicano le stesse condizioni e gli stessi limiti.	SAU < 5 ha: incremento una tantum del 20% della Su esistente Nel caso in cui sussistano i requisiti di cui all'art. 4.7.5 comma 2; si applicano le stesse condizioni e gli stessi limiti.
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. Massimo incremento pari a 1.200 mq. in un unico edificio Attraverso PRA: possibilità di incremento per esigenze documentate, fino al 20% della Su.	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. Massimo incremento pari a 800 mq. in un unico edificio Attraverso PRA: possibilità di incremento per esigenze documentate, fino al 20% della Su.
In alternativa al PRA: Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.15, con atto d'obbligo: massimo +20%, nei contesti in cui è ammesso l'incremento.	In alternativa al PRA: Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.15, con atto d'obbligo: massimo +20%, nei contesti in cui è ammesso l'incremento.
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*

	<i>(collina/montagna)</i>
Nuova azienda con 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)	Nuova azienda con 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. (previa presentazione di PRA).	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. (previa presentazione di PRA).
Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.15, con atto d'obbligo: massimo +20%, nei contesti in cui è ammesso l'incremento.	Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.15, con atto d'obbligo: massimo +20%, nei contesti in cui è ammesso l'incremento.
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

#### **Art. 4.7.5 Aziende agricole part-time – fabbricati di servizio (uso d1): interventi di NC, AM, DR, CD**

1. Per le attività agricole a tempo parziale (come definite all'art. 5.4 delle Definizioni del RUE), in cui il richiedente non 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, che sia cioè sotto alla soglia delle 56,5 giornate all'anno e ricavi dall'attività meno del 25% del reddito sul totale del proprio reddito.
2. I requisiti per lo svolgimento di tale attività e per l'eventuale richiesta di realizzazione di fabbricati di servizio interventi sono tutti i seguenti:
  - che l'area su cui si svolge tale attività, compresi eventuali edifici esistenti, risulti in piena proprietà del richiedente e sia per 2/3 accorpata all'edificio principale e per 1/3 localizzata nella frazione amministrativa o nel contesto così come definito dal PSC e dal RUE.; le dimensioni minime necessarie per l'intervento sono indicate nella tabella che segue.
  - che il richiedente disponga di un alloggio di proprietà in prossimità del fondo, e che l'edificio di servizio da realizzare sia costruito in diretta prossimità dello stesso e con vincolo di pertinenzialità trascritto all'edificio ad uso abitativo;
  - che l'intervento preveda la preventiva demolizione di tutti gli edifici incongrui esistenti sul fondo, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione;
  - che siano assunti attraverso un accordo sottoscritto con l'Amministrazione comunale impegni di manutenzione e gestione del territorio rurale, da definire tra gli "interventi per la sostenibilità" individuati nelle schede relative ai "contesti" territoriali di cui all'art. 4.6.15 delle presenti Norme.



**AZIENDA AGRICOLA PART-TIME**

<i>a nord della vecchia Bazzanese (pianura)</i>	<i>a sud della vecchia Bazzanese (collina/montagna)</i>
SAU > 2 ha, con edifici: ampliamento un tantum di edifici esistenti pari al 30% della Su	SAU > 1 ha, con edifici: ampliamento un tantum di edifici esistenti pari al 15% della Su
SAU > 2 ha priva di edifici: 30 mq/ha per i primi due ettari + 15 mq/ha per i successivi, con un massimo di 150 mq., comprensivi del riuso di edifici esistenti e la demolizione di edifici precari.	SAU > 1,0 ha priva di edifici: 30 mq/ha per il primo ettaro + 10 mq/ha per i successivi, con un massimo di 100 mq., comprensivi del riuso di edifici esistenti e la demolizione di edifici precari.
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
Non è ammesso il cambio d'uso degli edifici né il frazionamento dell'area.	Non è ammesso il cambio d'uso degli edifici né il frazionamento dell'area.

**At. 4.7.6 Attività agricole di carattere amatoriale in territorio rurale: piccole costruzioni di servizio**

1. Negli Ambiti del territorio rurale le aree di dimensioni minime di 5.000 mq. (in territorio di pianura) e di 2.500 mq. (in territorio collinare e montano), nella piena proprietà e disponibilità del richiedente, nelle quali il proprietario intenda eseguire operazioni colturali amatoriali anche per l'autoconsumo (con esclusione di colture estensive), e/o di manutenzione del territorio, garantendo un presidio sostenibile contro il degrado e l'abbandono, anche se in forme non continuative, possono essere attrezzate - in assenza di strutture preesistenti idonee - con piccoli manufatti atti al deposito in sicurezza di attrezzi e piccole macchine agricole. Tali manufatti edilizi dovranno avere una superficie totale complessiva massima di 20 mq. nelle aree di pianura e di 15 mq. nelle aree di collina-montagna, altezza massima di 2,5 m, copertura a due acque, ed essere dotati di sola porta di ingresso, senza servizi igienici, e dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, o comunque con materiali tradizionali; non potranno essere aggiunti alla costruzione pensiline, pergolati, gazebo o simili. Dovranno preventivamente essere demoliti, a spese e cura del richiedente, tutti i manufatti precari pre-esistenti, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione.

**ATTIVITÀ AGRICOLA DI CARATTERE AMATORIALE**

<i>a nord della vecchia Bazzanese (pianura)</i>	<i>a sud della vecchia Bazzanese (collina/montagna)</i>
L'intervento è ammesso solo se il fondo è gestito e il conduttore è residente nel territorio dell'area Bazzanese.	L'intervento è ammesso solo se il fondo è gestito e il conduttore è residente nel territorio dell'area Bazzanese.
20 mq una tantum per SAU > 5.000 mq	15 mq una tantum per SAU > 2.500 mq
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	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

| inferiori a quanto indicato

#### **Art. 4.7.7 Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso d2**

1. Non è ammesso l'insediamento di nuove sedi aziendali di attività zootecniche di tipo industriale. Le attività di allevamento industriale esistenti sono classificate dal RUE insediamenti produttivi IP.a, e disciplinate dall'art. 4.7.10. Per l'uso d2 sono ammessi attraverso intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) ed interventi, anche di demolizione e ricostruzione degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.
2. Ad esclusione degli allevamenti di suini di cui al comma 4 del presente articolo, per gli allevamenti aziendali esistenti (uso d2) e alla data di adozione delle presenti Norme, previa approvazione di un PRA e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), sono ammessi interventi AM con incremento massimo del 30% della Su legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, secondo i seguenti parametri:
  - **allevamenti bovini:**  
Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 15 ha;  
Su max risultante dall'ampliamento: 1.000 mq;
  - **altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):**  
Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha;  
Su max risultante dall'ampliamento: 750 mq.
3. Gli interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, tramite PRA, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.
4. Per gli allevamenti suini sono ammessi solo interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili. Qualsiasi intervento che ecceda la Manutenzione Straordinaria è comunque subordinato alla dimostrazione di rispondenza alla Carta degli spandimenti dei liquami approvata dal Consiglio Comunale e agli altri adempimenti previsti dalla legislazione in materia. Deve essere inoltre valutato l'impatto dell'emissione di odori molesti in atmosfera e, nel caso, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione degli odori stessi.

#### **Art. 4.7.8 Attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici - Interventi per uso d3**

1. In generale sono ammessi per intervento diretto esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione (DR), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come

edifici ad integrazione di attività in essere.

2. Per la realizzazione di edifici per la conservazione condizionata (frigoriferi) di dimensioni eccedenti quelle indicate al comma 3 e per gli edifici destinati a prima lavorazione e alienazione di prodotti non provenienti dall'azienda agricola possono essere autorizzati interventi NC solo se programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.
3. Gli interventi di NC e AM per fabbricati destinati a conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti provenienti dall'azienda agricola sono ammessi con intervento diretto per edifici che non superino la dimensione di 600 mq. o il 20 % della Sue, in caso di dimensioni superiori sono ammessi interventi di NC, AM e CD solo se programmati nel POC previa presentazione di PRA che documenti le specifiche esigenze, sulla base delle condizioni definite nel PSC.

In generale:

- i nuovi edifici non possono essere isolati, ma devono essere integrati nel centro aziendale;
- dovranno essere realizzate idonee opere di mitigazione attraverso piantumazione di alberi e arbusti, al fine di minimizzare l'impatto percettivo della nuova costruzione nel paesaggio.

#### **Art. 4.7.9 Serre fisse (uso d4) - Interventi di NC, AM, DR**

1. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
2. Parametri edilizi:
  - SAU minima dell'unità agricola: 3 ha;
  - UF max = 0,20 mq/mq;
  - Su massima = 10.000 mq
  - H max = 5,00 m. (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza)
3. Attraverso PRA che documenti le specifiche esigenze è possibile superare la Su edificabile in rapporto alla superficie, fino ad un massimo del 20%, e/o superare la Su massima.

#### **Art. 4.7.10 IP.a - Insediamenti produttivi di tipo interaziendale e/o industriale per la conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; allevamenti industriali; altre attività di servizio all'agricoltura – uso c2**

1. Il RUE individua e perimetra gli impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici), per i quali sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.  
Interventi NC, AM e DR possono essere realizzati:
  - fino alla saturazione nel sub-ambito perimetrato dal RUE dell'indice  $U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$ , al lordo degli edifici esistenti

- attraverso un intervento una tantum finalizzato all'adeguamento di adeguamento della sede aziendale, con incremento massimo del 20% rispetto della Su esistente, con esigenze specifiche da motivare adeguatamente attraverso PRA.
2. Per le altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo, perimetrato dal RUE come IP.a oppure non perimetrato, sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi AM, CD e DR possono essere programmati nel POC entro il limite del 20% di incremento della Su esistente negli edifici utilizzati e da recuperare. Questi ultimi interventi sono ammessi a condizione che il 70% dei terreni serviti dall'attività siano compresi nel territorio comunale, condizione da verificare sulla base di idonea documentazione da presentare all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o DIA.

#### **Art. 4.7.11 IP.nc – insediamenti di attività produttive non coerenti con il territorio rurale**

- 1 Il RUE individua e perimetra gli insediamenti produttivi non agricoli in territorio rurale, per i quali si prevede:
- Il mantenimento dell'uso in essere, con possibilità di cambio d'uso solo verso attività compatibili e coerenti con il territorio rurale;
  - Interventi convenzionati di ampliamento una tantum, con incremento massimo della Su esistente pari al 10%, di cui motivare l'esigenza attraverso idonea documentazione che illustri le esigenze e le motivazioni delle scelte aziendali.
- 2 In sede di formazione del POC, su richiesta motivata della proprietà, qualora la sede aziendale sia completamente dismessa da almeno tre anni, oppure sia ancora in attività ma si programmi il suo trasferimento per esigenze di riorganizzazione dell'assetto aziendale, può esser inserito un programma di delocalizzazione, con ripristino dell'assetto del territorio rurale.

#### **Art. 4.7.12 Impianti di produzione energetica da biomasse (uso d6) - Interventi di NC, AM, DR**

1. In relazione all'uso d6 (Impianti aziendali di produzione energetica da biomasse di origine agricola e relative costruzioni), è ammissibile nelle aziende agricole la realizzazione di impianti di produzione energetica aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola, entro il limite di potenza di 1 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

#### **Art. 4.7.13 Spandimento di fanghi o liquami. Impianti di stoccaggio di fanghi e liquami per il riutilizzo come ammendanti in agricoltura**

1. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici restano valide le disposizioni della L.R. 50/1995, della Delibera del Cons. Reg. 570/1997 e successive modificazioni, ivi comprese le individuazioni areali della cartografia allegata a tali atti.
2. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica o di fanghi deve comunque rispettare le seguenti distanze minime:
  - m. 100 da abitazioni;
  - m. 300 dal perimetro dei centri abitati.
3. Per quanto riguarda gli impianti di stoccaggio, questi sono regolamentati dalle DGR 2773/2004, 285/2005 e 1801/2005 che forniscono indirizzi per l'impiego dei fanghi in agricoltura e obbligano alla realizzazione di impianti di stoccaggio da adibire alle operazioni di messa in riserva, fornendo inoltre prescrizioni per la tutela ambientale.
4. La realizzazione di tali impianti è autorizzata dal POC, nel rispetto delle prescrizioni del PSC. Di norma essi possono essere collocati negli ambiti a vocazione produttiva agricola AVP; l'insediamento negli ambiti di valore paesaggistico ARP può avvenire solo a seguito di una specifica analisi degli effetti ambientali, da effettuarsi in sede di POC.
5. Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti possono essere realizzati solo se legati all'attività agricola dell'azienda o delle aziende consorziate. Di preferenza questi impianti devono essere associati ad un impianto per la produzione di gas da biomasse, allo scopo di eliminare la dispersione di metano in atmosfera. La loro realizzazione deve essere programmata dal POC tramite PRA. Il progetto deve essere corredato da una valutazione dell'impatto ambientale prodotto dall'impianto, con particolare riferimento all'emissione di ammoniaca e di composti odoriferi molesti in atmosfera e, nel caso, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione delle emissioni. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e sito del terreno in caso di dismissione.
6. La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo non è ammessa negli ambiti AVN e AAP.

#### **Art. 4.7.14 Insedimenti incongrui nel territorio rurale**

1. Gli insediamenti che il PSC definisce, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 16/2002, opere incongrue nel territorio rurale, vale a dire costruzioni che "per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi", sono in parte sedi di attività ed in parte dimesse, e sono state individuate e descritte nel Quadro Conoscitivo del PSC attraverso uno specifico censimento.
2. L'individuazione cartografica delle situazioni incongrue di cui al comma 1 è effettuata nelle tavole del RUE

3. In applicazione degli obiettivi e dei criteri del PSC, il RUE prevede per tali complessi azionari finalizzate al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, definite nei commi seguenti.
4. **AI.1 - Complessi agricoli in uso**  
In occasione di rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è fatto obbligo di prevedere e attuare interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico (art. 4.7.2.); tali interventi saranno oggetto di appositi atti d'obbligo sottoscritti da parte dei soggetti interessati. Non sono previsti dal RUE incentivi attraverso diritti edificatori aggiuntivi né la possibilità di trasferimento di diritti edificatori.
5. **AI.2.1 - Complessi dismessi che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici in cui si collocano**  
Sono ammessi interventi di riuso (anche attraverso CD verso usi compatibili con il territorio rurale: usi "d"), che dovranno sempre prevedere opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico (art. 4.7.2). Attraverso il POC si può prevedere, solo per esigenze aziendali documentate dal PRA, quando l'edificio esistente è isolato, il trasferimento del volume in prossimità degli altri edifici del centro aziendale.
6. **AI.2.2 Edifici o complessi dismessi in situazione di grave compromissione dei contesti paesaggistici di particolare valore**  
Il RUE prevede le stesse possibilità di cui al comma 5 del presente articolo, mentre attraverso il POC è prevista per alcuni di tali complessi la possibilità di programmare e attuare interventi convenzionati di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi, in misura non superiore ad una Su residenziale pari al 10% della Sue all'epoca di adozione del PSC, con obbligo di loro trasferimento in area da definire nella stessa sede di POC, idonea all'insediamento in base al PSC. L'elenco dei complessi incongrui AI.2.2 per i quali il PSC ammette la possibilità di intervento in sede di POC è definito nel PSC.
7. Le modalità di intervento di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 sono definite nelle specifiche convenzioni, anche sulla base delle indicazioni di "criticità/potenzialità, obiettivi e strategie" definite nelle schede identificative dei Contesti (Allegato ... alle norme del PSC).  
In sintesi il quadro delle possibilità di intervento attraverso RUE e POC è il seguente:

DISMESSI		IN ATTIVITÀ	
AI.2.1 – AI.2.2 RUE	Ali.2.2 POC	AI.1 RUE	AI.1 POC
Sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione con ripristino del sito			
Riuso a fini agricoli con prescrizione di mitigazioni in caso di intervento	Demolizione e trasferimento secondo regole fissate dal PSC	Riuso per usi agricoli compatibili, compresi contoterzisti, magazzini agricoli, vendita di prodotti km 0, con prescrizione di mitigazioni in caso di in-	Dopo 10 anni dalla dismissione, il POC può prevedere attraverso specifico accordo la demolizione e il trasferimento secondo le regole definite dal PSC

---

| intervento |

**Art. 4.7.15 Baracche e manufatti precari legati all'attività agricola**

1. Le baracche e i manufatti precari legittimati possono essere riconvertiti in edifici stabili, aventi la stessa Su - da computare nel calcolo complessivo della Su ammessa di cui all'art. 4.7.5. - secondo le prescrizioni di cui all'art. 4.7.2, solo nel caso siano inserite in un centro aziendale.
2. Qualora le baracche e i manufatti precari di cui al comma 1 siano addossati ad un edificio preesistente non storico, possono essere riconvertiti – alle condizioni del comma precedente – in tettoie. Nel caso di baracche e manufatti precari addossati ad edifici storici non è ammessa la riconversione e l'unico intervento ammesso è la demolizione.
3. Non è ammesso il recupero di baracche e manufatti precari isolati, cioè non legati ad un centro aziendale.
4. Non è ammesso il recupero di baracche e manufatti precari negli ambiti di valore paesaggistico ARP, negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN, e in generale nelle zone tutelate.

## **TITOLO V. NORME PER LA QUALITÀ URBANA**

### **CAPO 5.1. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art. 5.1.1. Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - i prospetti dei fabbricati e le loro coperture;Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.
2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente competente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 5.1.2. Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente deve essere preventivamente autorizzata dal Comune se al di fuori di altri provvedimenti autorizzativi (permesso di costruire e DIA). È vietata, di norma, la tinteggiatura par-



ziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere della C.Q..

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della C.Q.
3. Il Comune adotterà un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, da allegare al RUE. Nei casi di rispetto delle condizioni previste nel citato allegato è sufficiente una comunicazione relativa ai lavori che saranno eseguiti.
4. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
5. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista", se non alle condizioni di cui all'art. 4.7.2.

#### **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 o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della C.Q., 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, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini 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. 5.1.4. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.
3. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, su parere conforme della C.Q., sono

consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

#### **Art. 5.1.5. Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
  - ml. 1,50 nel caso di recinzioni in muratura piena;
  - ml. 1.80 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml. 0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.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, per le aree di pertinenza degli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva oppure in rete metallica non ombreggiante di altezza non superiore a m. 1,50 eventualmente inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. 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. 5.1.6. Depositi di materiali a cielo aperto**

1. I depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.
2. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
3. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA.
4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

#### **Art. 5.1.7. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmen-

te sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

**Art. 5.1.8. Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici, salvo i casi di dimostrata impossibilità.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - sulla copertura dell'edificio;
  - sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata e negli altri casi previsti all'art. 3.3.4 (terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici);
  - nell'ambito del lotto di pertinenza 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.
7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o

comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.

8. Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione estesa a tutto l'organismo edilizio, laddove non sia previsto l'impianto di raffrescamento dell'aria, deve essere prevista la predisposizione dello stesso o in forma centralizzata o in forma autonoma. In entrambe i casi deve essere previsto un locale tecnico atto ad ospitare le macchine operatrici (unico o separato per ogni unità immobiliare nel caso di impianti autonomi) opportunamente schermato ed inserito nell'organismo edilizio.
9. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'impianto deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
10. È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.  
Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti e/o del generatore di calore.
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore.

#### **Art. 5.1.9. Vettrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) soggetto a comunicazione dell'inizio dei lavori, anche per via telematica, da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale. Con la comunicazione dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

**Art. 5.1.10. Chioschi ed edicole**

1. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati installati su area pubblica, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto.
2. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
3. I nuovi chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
4. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
5. La realizzazione di chioschi o edicole su area pubblica costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della C.Q.. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
6. I chioschi installati su area privata sono assimilati agli edifici e seguono pertanto le prescrizioni relative all'ambito in cui sono inseriti.

**CAPO 5.2. DISTANZE****Art. 5.2.1. Distanza da un confine**

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,50;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo non praticabili, purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.

3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

#### **Art. 5.2.2. Distanze minime dai confini**

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - D1 = distanza dal confine di proprietà, intendendo il confine dell'area complessiva di proprietà degli aventi titolo, considerati nel loro insieme,
  - D2 = distanza dal confine di una strada o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,50 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

#### **Art. 5.2.3. Distanza dal confine di proprietà (D1)**

1. Negli interventi RRC e RT:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
2. Negli interventi di RE:
  - D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
3. Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi H minore o uguale di 10 m.
  - D1 maggiore o uguale a m.(H / 2) per edifici aventi H maggiore di 10 m.
3. in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.
5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, allegato alla richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

**Art. 5.2.4. Distanza dal confine da spazi pubblici, strade 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 ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Art. 5.2.3, mentre non è applicabile il comma 5.
3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:
  - m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
  - m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo 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. 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 distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o subverticali; vedi articolo 1.14, punto 2 del fascicolo "RUE - Definizioni"), 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. Si definisce convenzionalmente distanza fra due edifici (o distacco) il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m. 3,00.
3. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
4. Nella misura della distanza fra due edifici e fra pareti antistanti di due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 5.2.1.

5. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
6. 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).
7. Negli interventi di RE (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
8. Negli interventi di NC, DR, AM:
  - 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..
9. Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 8 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
10. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 9, 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 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
11. In deroga al precedente comma 9, 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.
12. Nei casi di cui ai commi 8 e 9 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.
13. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m. 5,00.
14. 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).

#### **Art. 5.2.6. Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per



quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 6.4.10, comma 4);
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dal responsabile del SUE.

### CAPO 5.3. ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

#### **Art. 5.3.1. Interventi soggetti a Nulla Osta amministrativo o a Comunicazione (L. 73/2010, artt. 5 e 6)**

1. L'installazione o modifica delle opere sottoelencate, e quant'altro di simile come tipologia, non si configura come intervento edilizio in senso stretto e non è soggetta a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì a Nulla Osta amministrativo (vedi gli articoli da 5.3.3 a 5.3.10):
  - insegne e mezzi pubblicitari;
  - targhe;
  - bacheche e vetrinette;
  - erogatori automatici di prodotti o servizi
  - manufatti temporanei e stagionali;
2. La domanda di Nulla Osta amministrativo deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento e l'elenco degli allegati.  
Ai fini del Nulla Osta amministrativo, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
3. Il responsabile del Procedimento può:
  - richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
  - richiedere il parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento,

non sia rilasciato il provvedimento motivato di rifiuto.

5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata richiesta della occupazione.
6. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e mezzi pubblicitari e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione e i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
7. Nelle more dell'approvazione di detto Regolamento si applicano in via transitoria le disposizioni degli articoli seguenti del presente Capo 5.3.
8. Per tutti gli edifici nei centri storici e per quelli tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, le norme del presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.5. Gli interventi di cui all'art. 5.3.1 quando riguardano i immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 richiedono il nulla-osta della competente Soprintendenza.
9. Sono soggetti a comunicazione ex artt. 5 e 6 della Legge 73/2010
  - tende e frangisole;
  - elementi di arredo e di servizio;
  - cancelletti e inferriate.

La comunicazione deve essere indirizzata al Comune, anche per via telematica, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento e l'elenco degli allegati.

Alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento, la documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare, la dichiarazione sostitutiva del titolo ad intervenire e ogni altro atto di assenso per le normative di settore (autorizzazione paesaggistica, autorizzazione Soprintendenza, certificato di prevenzione incendi, ecc.).

#### **Art. 5.3.2.     Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.

- 4.. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

#### **Art. 5.3.3. Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. La comunicazione di cui all'art. 5.3.1 per l'installazione di tende e frangisole dovrà contenere le indicazioni su caratteristiche, colori e materiali di finitura del manufatto, un disegno in scala dell'opera debitamente quotato ed una planimetria che indichi il punto esatto di installazione e le distanze dai confini e dalle aree pubbliche, nonché un'adeguata documentazione fotografica della posizione in cui avverrà l'installazione e del contesto.
3. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. Nelle facciate ove non siano già presenti tende parasole, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare tre campioni di colore e materiale fra i quali viene scelto dall'Ufficio competente quello da autorizzare. Nelle facciate ove sono già presenti tende autorizzate le ulteriori tende devono adeguarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml. 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml. 5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di oggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

#### **Art. 5.3.4. Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Al di fuori del territorio storico urbano e rurale le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano o Regolamento comunale.

3. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; è consentita l'installazione di un solo impianto centralizzato per ciascun fabbricato, da posizionare sul tetto dell'edificio, in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, esse devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola: la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali; vanno quindi collocate su falde secondarie, secondo modalità rispettose del decoro architettonico dell'edificio, in posizioni tali da renderle il più possibile nascoste da viste panoramiche.
4. Nella richiesta di Nulla Osta amministrativo per l'installazione di insegne, frecce e cartelli pubblicitari dovranno essere indicate esattamente la forma, le dimensioni, l'ubicazione, la dicitura, i colori della scritta pubblicitaria, la specifica se mono o bifacciale, la specifica se o meno luminosa e, ove necessario, dovrà essere allegata l'autorizzazione del condominio. L'istanza dovrà essere sottoposta al preventivo parere della Polizia Municipale, inoltre se l'insegna o il cartello sono ubicati o visibili da strada provinciale o statale occorre richiedere l'autorizzazione a: Provincia di Bologna, Settore Viabilità - Servizio Manutenzione Strade, Ufficio Impianti e Segnaletica, Via Malvasia 4 - 40131 BOLOGNA.

#### **Art. 5.3.5. Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq. 0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml. 0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad autorizzazione amministrativa l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm. 50X50 purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti. Per targhe di dimensioni eccedenti quelle del comma 2 si applica l'art. 5.3.1.

#### **Art. 5.3.6. Cancellotti e inferriate**

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancellotti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove non siano già presenti cancellotti o inferriate, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare tre campioni di forma e colore fra i quali viene scelto dall'Ufficio competente quello da autorizzare. Nelle facciate ove sono già presenti cancellotti o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.
2. L'installazione o modifica di cancellotti e inferriate è soggetta a comunicazione di cui all'art.

5.3.1.

#### **Art. 5.3.7. Bacheche e vetrinette**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. La comunicazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e ss.mm.ii., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.
3. Nel Centro Storico e in tutti gli edifici tutelati, le bacheche e vetrinette sono ammesse solo a servizio e funzionali alle attività le cui vetrine insistano sul fronte stradale o del portico; l'intervento è inoltre subordinato al parere positivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al Capo 6.1 delle presenti norme.

#### **Art. 5.3.8. Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), oltre alla comunicazione di all'art. 3.5.1. è necessaria la Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Art. 5.3.9. Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - h. max esterna = ml. 3.00;
  - superficie occupata max = mq. 25 per unità immobiliare;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili. Non sono ammesse coperture non permeabili.
  - la struttura può inoltre fungere da supporto a pannelli fotovoltaici.

2. Negli edifici esistenti – qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali già esistenti - possono essere realizzate casette per ricovero attrezzi da giardino in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - altezza massima non superiore a m. 2,10 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
  - superficie coperta non superiore a mq. 9;
  - non più di un manufatto per unità immobiliare, con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino;
  - struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio (non sono consentiti materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
  - inserimento decoroso nel contesto paesaggistico in cui vengono installati;
  - i manufatti non potranno in nessun caso essere adibiti al ricovero di veicoli e motocicli;
  - rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti.
3. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
4. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2:
  - è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE,;
  - è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al Capo 6.1 delle presenti norme.
5. Casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

#### **Art. 5.3.10. Manufatti temporanei stagionali**

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione Amministrativa l'installazione, su suolo pubblico, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.
2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le instal-

lazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale). Le autorizzazioni relative potranno avere durata non superiore a 240 giorni. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.

3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo un congruo periodo dallo smontaggio.
4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

## **TITOLO 6. REQUISITI COGENTI E VOLONTARI**

N.B. La parte di Regolamento Urbanistico Edilizio comprendente la definizione dei requisiti cogenti e i relativi campi di applicazione e livelli di prestazione viene assunta in toto secondo il testo approvato dalla Regione, riportando anche gli articoli del testo regionale che introducono i requisiti stessi (cfr Schema di Regolamento Tipo regionale, come aggiornato con delibera della Giunta Regionale 22/2/2000 n. 268). Il testo e gli Allegati A e B sono ulteriormente aggiornati sulla base della delibera della Giunta Regionale n. 21 del 16/1/2001 e della delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 04/03/2008 (atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici - assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna oggetto n. 3124 progr. n. 156 del 04-03-2008)

### **Art. 6.1 Organismo edilizio e relazioni funzionali**

1. Per la definizione di organismo edilizio, ovvero unità edilizia si veda l'art. 1.7 del fascicolo "RUE - Definizioni".
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Per una definizione ed esemplificazione dei tipi di spazio che compongono l'organismo edilizio si vedano gli artt. 1.12, 1.13, 1.15 e 1.16 del fascicolo "RUE - Definizioni".

### **Art. 6.2 Requisiti e famiglie di requisiti**

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti sono cogenti o volontari. i requisiti cogenti sono 29, raggruppati in 7 famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella n. 1. i requisiti volontari sono 16 raggruppati in 5 famiglie, oltre al prerequisito "Analisi del sito". Nel presente regolamento urbanistico edilizio i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'allegato A, quelli volontari nell'allegato B.



FAMIGLIA		REQUISITO	
1	resistenza meccanica e stabilità	rc 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
2	sicurezza in caso di incendio	rc 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
3	benessere ambientale	rc 3.1	controllo delle emissioni dannose
		rc 3.2	smaltimento degli aeriformi
		rc 3.3	approvvigionamento idrico
		rc 3.4	smaltimento delle acque reflue
		rc 3.5	tenuta all'acqua
		rc 3.6	illuminamento naturale
		rc 3.7	oscurabilità
		rc 3.8	temperatura dell'aria interna
		rc 3.9	temperatura superficiale
		rc 3.10	ventilazione
		rc 3.11	protezione dalle intrusioni di animali nocivi
4	sicurezza nell'impiego	rc 4.1	sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento
		rc 4.2	sicurezza degli impianti
5	protezione dal rumore	rc 5.1	isolamento acustico ai rumori aerei
		rc 5.2	isolamento acustico ai rumori impattivi
6	risparmio energetico	rc 6.1	PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 1 e 2
		rc 6.2	RENDIMENTO GLOBALE MEDIO STAGIONALE DELL'IMPIANTO TERMICO
		rc 6.3	CONTROLLO DELLA CONDENSAZIONE
		rc 6.4	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI IN PERIODO ESTIVO
		rc 6.5	SISTEMI E DISPOSITIVI PER LA REGOLAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E PER L'USO RAZIONALE DELL'EENERGIA MEDIANTE IL CONTROLLO E LA GESTIONE DEGLI EDIFICI (BACS)
		rc 6.6	UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER) O ASSIMILATE
7	fruibilità di spazi e attrezzature	rc 7.1	assenza di barriere architettoniche
		rc 7.2	disponibilità di spazi minimi
		rc 7.3	dotazioni impiantistiche minime

**Art. 6.3 Contenuti dei requisiti cogenti**

1. L'Allegato A è suddiviso in A/1, A/2 e A/3.
2. L'Allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
  - le esigenze da soddisfare;
  - i campi di applicazione;
  - i livelli di prestazione, con le relative unità di misura.
3. L'Allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
4. L'Allegato A/3 recepisce integralmente l'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici.
5. Nell'Allegato A/1:
  - le **esigenze da soddisfare** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
  - i **campi di applicazione** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
    - A. funzione abitativa;
    - B. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
    - C. funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
    - D. funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
    - E. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui sopra.
  - I **livelli di prestazione** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :
    - **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni.** Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 7.6, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
    - **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.
6. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
  - alle diverse caratteristiche funzionali degli spazi (spazi per attività principale e secon-

- daria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.
  - Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.)
7. L'Allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'allegato A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio.
8. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante **metodi di calcolo**, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'Allegato A/2.;
  - **progettazione** (comprendente **calcoli di verifica progettuale**) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
  - adozione di **soluzioni tecniche conformi** a quelle indicate nell'Allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di **soluzioni tecniche certificate** (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
  - **descrizione dettagliata** delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'Allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora **attestazione** che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
9. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
- **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con **metodi di calcolo**; **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato alla **progettazione** redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); **dichiarazione di conformità** alla **soluzione tecnica conforme** o alla **soluzione tecnica certificata**;

- **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI<sup>4</sup>. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'Allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'Allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
  - **eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
  - **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
10. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'Allegato A/2.
11. I requisiti cogenti (Allegato A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie.

#### Art. 6.4. Requisiti volontari

1. I requisiti volontari dal presente Regolamento edilizio sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.
2. I requisiti volontari allegati al RUE sono i seguenti:

FAMIGLIA	REQUISITO	
PREREQUISITO	PV. 1	ANALISI DEL SITO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RV.3.1	TEMPERATURA SUPERFICIALE NEL PERIODO INVERNALE
	RV 3.2	RIVERBERAZIONE SONORA
FAMIGLIA 6 USO RAZIONALE DELLE RISORSE	RV 6.1	CONTROLLO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO ESTIVO

<sup>4</sup> Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

	RV 6.2	USO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO INVERNALE
	RV 6.3	RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE
	RV 6.4	PROTEZIONE DAI VENTI INVERNALI
	RV 6.5	VENTILAZIONE NATURALE ESTIVA
	RV 6.6	USO DELL'INERZIA TERMICA PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
	RV 6.7	USO DELL'APPORTO ENERGETICO SOLARE PER IL RISCALDAMENTO DELL'ACQUA
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE	RV 7.1	ACCESSIBILITÀ ALL'INTERO ORGANISMO EDILIZIO
	RV 7.2	ARREDABILITÀ
	RV 7.3	DOTAZIONE DI IMPIANTI PER AUMENTARE IL BENESSERE E IL SENSO DI SICUREZZA
FAMIGLIA 8 USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE	RV 8.1	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE
	RV 8.2	RECUPERO, PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE COPERTURE
	RV 8.3	RECUPERO, PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE GRIGIE
FAMIGLIA 9 CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE	RV 9.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI NOCIVE DEI MATERIALI DELLE STRUTTURE, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE
	RV 9.2	ASETTICITÀ
	RV 9.3	RICICLABILITÀ DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

#### Art. 6.5 Limiti di applicazione dei requisiti

- Poiché ogni requisito ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 7.3, comma 5 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella dichiarazione di cui all'articolo 6.4.2 comma 3 lettera e) del presente RUE quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli Allegati A/1 del presente regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'Allegato A/2; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
- Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma

precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.

3. Nel caso di attività caratterizzata da significativi impatti sull'ambiente o sulla salute ai sensi dell'art. 33, comma 5, L.R. 31/2002 e s.m. (vedi Allegato B), vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso urbanistica prevista nell'intervento ai sensi dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 6.6 Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero**

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
  - nuova costruzione (NC), ricostruzione (DR), ampliamento (AM) (artt. 4.14, 4.15 e 4.16 del fascicolo "RUE - Definizioni");
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione dell'edificio e sua ricostruzione (RE integrale; art. 4.8 del fascicolo "RUE - Definizioni");
  - cambio di destinazione d'uso (CD; art. 4.20 del fascicolo "RUE - Definizioni");
  - cambio di attività come caratterizzata da significativi impatti sull'ambiente o sulla salute, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione di tali attività è quella definita ai sensi dell'art. 33 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni ed integrazioni (riportata in Allegato B).
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

#### **Art. 6.7. Requisiti definiti da norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo, è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio

lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegnerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 e ss.mm.ii.) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui all'articolo 8.6 dell'Allegato "Competenze, procedure e adempimenti"<sup>5</sup>) comporta da parte del dirigente competente, oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito (es. R.C.3.9) ovvero è ammessa la tolleranza indicata dallo strumento di misura ( si vedano ad es. i R.C. 3.6, 3.9, 5.1).

<sup>6</sup> Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai R.C.1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 7.1.

## ALLEGATO 1 CONTESTI: SINTESI DEI CONTENUTI DELLA SCHEDA IDENTIFICATIVA DI QC/DP

### A1) Contesto della Pianura Zolese (dal confine con il Comune di Bologna a Via Lunga).

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Potenzialità :il cannocchiale di Palazzo Albergati e la presenza di due grossi varchi (tra Zola P. e P. Ronca e tra P. Ronca e Chiesa Nuova) che non sono interessati da previsioni insediative.	Raccordo con il progetto provinciale Parco Città Campagna.	
	Obiettivo PTCP: tutelare e valorizzare i residui cunei agricoli del territorio rurale periurbano.	
	Obiettivo PTCP: conservare le residue visuali libere dalla viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare, evitando ogni intervento o utilizzazione, anche non urbana, che possa disturbare il rapporto visivo, nonché le residue discontinuità fra aree urbane;	
Potenzialità: presenza della Ex Polveriera di Madonna Prati e del corridoio ecologico del progetto di Rete Ecologica.	Valorizzare la presenza di un nodo ecologico complesso	Proposta di costituzione di Area di riequilibrio ecologico
	Contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale	nelle trasformazioni perseguire requisiti di qualità ecologica: occorre in ogni intervento ripristinare quote significative di superfici permeabili a verde; gli interventi più cospicui devono inoltre contribuire alla formazione di dotazioni ecologiche per la città e, ove possibile alla formazione di corridoi ecologici urbani connessi con le reti ecologiche periurbane. (Strategie PTCP):
Criticità: le tavole del rischio idrogeologico segnalano ampie porzioni a rischio di inondazione. Fragilità del sistema idraulico.	Contenere al massimo la impermeabilizzazione dei suoli. Fare particolare attenzione alla gestione del reticolo idraulico.	
Criticità: Cesure provocate dalla Autostrada e dal futuro raccordo con il Passante Nord.	Salvaguardare da nuove espansioni e valorizzare i lembi residui di campagna interposta tra insediamenti produttivi ed infrastrutture per la mobilità, segnate nello Schema di assetto preliminare come zone di marginalità degli insediamenti (multifunzionalità delle aziende agricole anche a scopo ricreativo e di miglioramento della qualità ambientale).	Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali; (Strategie PTCP)
	Limitare al massimo gli impatti negativi generati dalla presenza dell'autostrada e del futuro raccordo del Passante Nord.	aumentare le dotazioni ecologiche, con particolare riferimento alle: fasce di salvaguardia, mitigazione e ambientazione attorno alle principali infrastrutture, all'incremento della biomassa



		nelle aree verdi pubbliche e private urbane e periurbane, alla realizzazione di micro- aree ad evoluzione naturale all'interno dei parchi urbani e nel territorio rurale periurbano. (Strategie PTCP):
--	--	--

## A2) Contesto della Via Emilia (Martignone)

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Opportunità: presenza di almeno 4 varchi residui sulla via Emilia	Salvaguardare i varchi esistenti in funzione ecologica e paesaggistica, evitando di saturare completamente il tessuto urbano cresciuto lungo Via Emilia. Occorre mantenere anche gli altri varchi non segnalati, ma esistenti lungo la via Emilia, almeno nelle porzioni di territorio in cui la compromissione non è ancora pianificata.	
	Contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale	nelle trasformazioni perseguire requisiti di qualità ecologica: occorre in ogni intervento ripristinare quote significative di superfici permeabili a verde; gli interventi più cospicui devono inoltre contribuire alla formazione di dotazioni ecologiche per la città e, ove possibile alla formazione di corridoi ecologici urbani connessi con le reti ecologiche periurbane; (Strategie PTCP)
	Obiettivo PTCP: Tutelare e valorizzare i residui cunei agricoli del territorio rurale periurbano.	
	Obiettivo PTCP: conservare le residue visuali libere dalla viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare, evitando ogni intervento o utilizzazione, anche non urbana, che possa disturbare il rapporto visivo, nonché le residue discontinuità fra aree urbane;	Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali; (Strategie PTCP)
	Obiettivo PTCP: contenere la sottrazione di suoli agricoli per usi urbani almeno per gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola; collocare gli eventuali ambiti per nuovi insediamenti in stretta contiguità con le aree urbane e minimizzando la frammentazione delle aziende agricole;	
Criticità: scarsa qualità dei margini urbani e degli insediamenti commerciali e produttivi	Considerare con la medesima attenzione i margini delle attività produttive evitando di realizzare retri e	aumentare le dotazioni ecologiche, con particolare riferimento alle: fasce di salvaguardia, mitigazione e ambien-

	fronti con diversa dignità, ponendo particolare attenzione all'inserimento dell'attività produttiva/commerciale nel contesto.	tazione attorno alle principali infrastrutture, all'incremento della biomassa nelle aree verdi pubbliche e private urbane e periurbane, alla realizzazione di micro- aree ad evoluzione naturale all'interno dei parchi urbani e nel territorio rurale periurbano. (Strategie PTCP)
Criticità: il PSAI segnala nella zona del Martignone zone di potenziale allagamento e ad alta probabilità di inondazione in un intorno di Ponte Samoggia. All'incrocio tra Samoggia e Via Emilia sono stati rilevati fenomeni di subsidenza.	Contenere l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli e garantire buona funzionalità al reticolo idraulico	
Criticità: rischio saldatura tra le porzioni edificate lungo la via Emilia	Obiettivo PTCP: privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dismesse.	

### A3) Contesto delle Ville di Pianura centuriata (da Via Lunga all'ambito fluviale del Samoggia)

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Opportunità: Sottosistema fortemente connotato dalla centuriazione e dalla struttura insediativa storica (Il sistema delle ville e relativi parchi e percorsi di collegamento).	Raccordare le politiche locali con quelle del Progetto Parco Città Campagna. Particolare attenzione va posta nei confronti della nuova viabilità di progetto, che passa attraverso una delle centralità del progetto provinciale. Mantenere i segni della centuriazione e gli elementi del sistema delle ville storiche (parchi, viali di accesso, edifici)	
	Obiettivo PTCP: costruire specifici progetti di recupero e valorizzazione per funzioni idonee di valenza metropolitana per i più grandi e pregevoli complessi immobiliari di valore storico-architettonico, con particolare riferimento alle ville e palazzi signorili e relativi sistemi di campagna-parco;	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;
Opportunità: Presenza del Samoggia attraverso il centro di Calcara.	Proposta di realizzazione di parco integrato urbano-agricolo lungo il T. Samoggia, recuperando ed integrando il progetto Sentiero Samoggia.	
	Contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale	Strategie PTCP: nelle trasformazioni perseguire requisiti di qualità ecologica: occorre in ogni intervento ripristinare quote significative di superfici permeabili a verde; gli interventi più cospicui devono inoltre contribuire alla formazione di dotazioni

		ecologiche per la città e, ove possibile alla formazione di corridoi ecologici urbani connessi con le reti ecologiche periurbane;
Opportunità: Notevole Vivacità della produzione agricola.	Incentivare il permanere delle attività agricole esistenti, con attenzione particolare verso la complessità e varietà dei processi produttivi agricoli. Qualunque nuova previsione estranea alle specificità del territorio agricolo è da evitare con cura, qualunque sia lo strumento pianificatorio utilizzato.	
	Migliorare la qualità degli insediamenti produttivi agricoli in particolare per quelli localizzati nell'area di pertinenza fluviale.	
	Obiettivo PTCP: contenere la sottrazione di suoli agricoli per usi urbani almeno per gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola; collocare gli eventuali ambiti per nuovi insediamenti in stretta contiguità con le aree urbane e minimizzando la frammentazione delle aziende agricole;	
Criticità: Le schede del PSAI segnalano la presenza di aree ad alto rischio di inondazione in corrispondenza dell'abitato di Ponte Samoggia, e aree di potenziale allagamento nel rispettivo intorno, mentre lungo il T. Martignone viene evidenziata un'ampia porzione di territorio con una ricorrenza di allagamenti minori. La zona è interessata dalle zone di ricarica dell'acquifero in Dx idrografica del Samoggia.	Limitare al massimo l'impermeabilizzazione dei suoli, in modo particolare in dx idrografica del T. Samoggia.	
Criticità: rischio dispersione insediativa ( popolazione già molto diffusa nell'intorno di Calcara)	Obiettivo PTCP: privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dimesse.	
Criticità: rischio cesura da parte della nuova bretella di collegamento con il casello di Crespellano e la Via Emilia.	Evitare l'espansione del territorio urbanizzato lungo la nuova bretella.	
	Limitare al massimo gli impatti negativi generati dalla presenza della nuova bretella.	Strategia PTCP: aumentare le dotazioni ecologiche, con particolare riferimento alle: fasce di salvaguardia, mitigazione e ambientazione attorno alle principali infrastrutture, all'incremento della biomassa nelle aree verdi pubbliche e private urbane e periurbane, alla realizzazione di micro-aree ad evoluzione naturale all'interno

	dei parchi urbani e nel territorio rurale periurbano.
--	---

**A4) Contesto della Pianura Bazzanese**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Opportunità: Il Sottosistema è intersecato dal Sottosistema fluviale del T. Samoggia (parte del Progetto Sentiero Samoggia è stato attuato dal Comune)	Valorizzare la presenza del corso d'acqua	Recuperare ed Integrare il Progetto Sentiero Samoggia
	Contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale	Strategie PTCP: nelle trasformazioni perseguire requisiti di qualità ecologica: occorre in ogni intervento ripristinare quote significative di superfici permeabili a verde; gli interventi più cospicui devono inoltre contribuire alla formazione di dotazioni ecologiche per la città e, ove possibile alla formazione di corridoi ecologici urbani connessi con le reti ecologiche periurbane;
Criticità: Sottosistema Interessato dal Conoide del Samoggia in Sx idrografica, e dalle zone di ricarica dell'acquifero in Dx idrografica. Si segnala la presenza di zone di ricarica del freatico in uno degli ambiti proposti per nuovi insediamenti. Immediatamente a monte del centro di Bazzano si segnala la presenza di rocce magazzino.	Limitare al massimo l'impermeabilizzazione dei suoli, in modo particolare in dx idrografica del T. Samoggia.	
	Obiettivo PTCP: contenere in particolare l'ulteriore utilizzazione urbana di aree ricadenti nelle porzioni dei conoidi a vulnerabilità alta o elevata.	
Criticità: limitata presenza di colture specializzate	Obiettivo PTCP: contenere la sottrazione di suoli agricoli per usi urbani almeno per gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola; collocare gli eventuali ambiti per nuovi insediamenti in stretta contiguità con le aree urbane e minimizzando la frammentazione delle aziende agricole;	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;
Criticità: rischio saldatura tra le porzioni edificate lungo la Bazzanese	Obiettivo PTCP: privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dimesse.	

Criticità: rischio impatti della Nuova Bazzanese	Limitare al massimo gli impatti negativi generati dalla presenza della nuova Bazzanese.	Strategia PTCP: aumentare le dotazioni ecologiche, con particolare riferimento alle: fasce di salvaguardia, mitigazione e ambientazione attorno alle principali infrastrutture, all'incremento della biomassa nelle aree verdi pubbliche e private urbane e periurbane, alla realizzazione di micro-aree ad evoluzione naturale all'interno dei parchi urbani e nel territorio rurale periurbano.
--	---	---

(SEGUE)

## **ALLEGATO 2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE O ALTRE ATTIVITÀ CARATTERIZZATE DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE**

### **Classificazione delle "attività produttive e delle altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente".**

Direttiva in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente. Art. 33, comma 5, L.R. 25/11/2002, n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni

(Deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 21/2/1995, controllata dalla CCARER il 9/3/1995, prot. n. 377/421)

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista

- la L.R. 26 aprile 1990, n. 33, recante "Norme in materia di Regolamenti edilizi comunali";
- la L.R. 30 gennaio 1995, n. 6 recante "Norme in materia di programmazione e pianificazione territoriale, in attuazione della Legge 8 giugno 1990, n. 142 e modifiche e integrazioni alla legislazione urbanistica ed edilizia";

considerato:

che l'art. 13, comma 6 della citata L.R. 33/90, così come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/95, prevede una procedura differenziata per il rilascio delle concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità edilizia, a seconda che si tratti o meno di insediamenti destinati ad attività industriali ed altre eventuali attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, per le quali è previsto, oltre al rispetto di requisiti cogenti, anche il rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro e di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall' esame preventivo svolta sotto il profilo sanitario ed igienico ambientale dai competenti Servizi di prevenzione delle Aziende Unità sanitarie locali (art 18, comma 2, L.R. 33/90);

che dette attività sono da definire con apposita direttiva della Giunta Regionale;

che determinate attività presentano caratteristiche che le rendono assimilabili a quelle industriali propriamente dette;

che altre attività produttive, di servizio o commerciali, esigono una disciplina differenziata rispetto agli insediamenti residenziali abitativi, in quanto caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente o con la salute degli utente o perché incluse tra le "industrie insalubri" di cui art. 216 del T.U.LL.SS., o perché costituenti possibile fonte di rischio;

ritenuto:

che i controlli preventivi in fase di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia e quelli di conformità edilizia, siano necessari per le tipologie per le quali una normativa speciale prevede specifici requisiti correlabili anche alle strutture edilizie (Leggi regionali 2/80 e 10/85, 1/85, 2/85, 34/88, 35/90);

che in sede di presentazione della richiesta di concessione/autorizzazione edilizia possa essere allegato il parere sanitario dei Servizi competenti dell'Azienda Unità sanitaria locale preventivamente assunto dai diretti interessati;

dato atto

che i Responsabili dei Servizi Qualità edilizia, Igiene pubblica e Sicurezza e Medicina pre-

ventiva del Lavoro competenti per materia hanno espresso il loro parere di legittimità e regolarità tecnica ai sensi dell'art. 4, comma 6 della L.R. 41/92;

su proposta degli Assessori alla Sanità e all'Edilizia e Casa;

a voti unanimi e palesi, delibera:

- 1) di approvare per i motivi esplicitati in premessa, la direttiva prevista dall'Art. 13, comma 6 della L.R. 26 aprile 1990, n. 33 così come modificato dalla L.R. 30 gennaio 1995, n. 6, classificando come segue le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
  - c) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione,
  - d) attività zootecniche. allevamenti, stalle;
  - e) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione c/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
  - f) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
  - g) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24 maggio 1988, n. 215 in attuazione direttiva CEE);
  - h) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;
- 2) di pubblicare la presente direttiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

**ELENCO ATTIVITÀ SOGGETTE A PARERE IGIENICO-SANITARIO**

(Articolo 33 Legge Regionale n. 31/02 e Delibera Regionale n. 477/95)

<b>A - FUNZIONE ABITATIVA</b>
Collegi, campi base TAV Escluso: Abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, residence, convitti
<b>B - FUNZIONE TERZIARIA</b>
Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, musei, biblioteche
Uffici, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, attrezzature per lo spettacolo, sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, sale per incontri, sale di ritrovo, sedi di organizzazioni e di organismi partecipativi solo per superfici oggetto di intervento superiori a mq. 300 Escluso: Edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi.
Asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università, nonché tutte le attività rivolte alla formazione comprese quelle all'interno di strutture per il culto.
Impianti sia pubblici che privati ove si praticano attività sportive, agonistiche e non (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, etc.), anche se di pertinenza di usi esclusi (es. palestre c/o strutture religiose, ecc.)
Tutte le attività sanitarie e socio-assistenziali soggette ad autorizzazione sanitaria (L.R. n. 34/98 e relative Deliberazioni Consiliari), esercitate in edifici sia pubblici che privati (es. ospedali, cliniche, poliambulatori, studi odontoiatrici, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati)
Cliniche, ospedali, ambulatori veterinari Canili
Laboratori analisi chimiche e cliniche
Ristoranti, trattorie, bar, pub e similari, farmacie e attività commerciali con manipolazione di alimenti e bevande; depositi autonomi e attività commerciali solo se di superficie complessiva maggiore di mq. 400 compresi i servizi
Strutture di vendita medio-piccole, ovvero esercizi e centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie lorda comprensiva di servizi, depositi etc. superiore a mq. 400; strutture di vendita medio-grandi, ovvero esercizi e centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita complessiva superiore a 1.500 mq, comprese le attività delle gallerie commerciali.
Attività commerciali all'ingrosso e attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate superiori a mq. 400 .
Attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo.



Attività di deposito a cielo aperto di materiali/manufatti edilizi, di cantiere e attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) con superficie utile superiore a mq. 400;
tutte le attività volte al recupero e al riciclo (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.) ,
Artigianato di servizio limitatamente a: assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, autolavaggi e altre attività a servizio dell'auto; lavanderie e attività similari .
Artigianato manifatturiero laboratoriale

### **C - FUNZIONE PRODUTTIVA**

Allevamenti zootecnici

Attività agroindustriali

Macelli

Tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni; in particolare:

falegnamerie

lavorazioni metalmeccaniche

tipografie, litografie, serigrafie, eliografie

lavorazione materie plastiche

verniciature

galvanotecniche

produzione, confezionamento e deposito di prodotti chimici

Escluso: attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica

### **D - FUNZIONE AGRICOLA**

Attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale) :

- fabbricati di lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e di origine animale;

- stalle;

- spazi dedicati alle attività agrituristiche

Escluso:

Attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale) :

abitazioni agricole;

fabbricati di servizio;

infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente;

attività aziendali che operino per commessa o per noleggio in connessione con le attività produttive agricole delle zone circostanti;

colture aziendali in serra.

### **E - FUNZIONE RICETTIVA**

Attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, case per ferie, studentati).

Attività finalizzate al soggiorno temporaneo di persone non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di

tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili) .
--

<b>Ulteriori interventi soggetti a parere:</b>
impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue ;
impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti;
impianti di recupero acqua;
impianti di teleriscaldamento ;
acquedotti;
cimiteri;
autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti auto;
scali commerciali;
centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento: DPR 24.05.1988 n. 215 in attuazione direttive CEE) ;
attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone.

**Interventi minori che non necessitano di parere obbligatorio anche se all'interno di destinazioni d'uso di rilevante impatto ambientale :**

- autorimesse pertinenziali alla residenza
- autorimesse pubbliche con capienza inferiore a 50 posti auto
- pergolati e gazebo
- sistemazioni esterne
- interventi sul verde
- sottomurazioni e interventi nel sottosuolo
- muri di sostegno e di contenimento
- recinzioni e cancellate
- manufatti esterni a protezione dei contatori e impianti tecnologici
- rivestimenti delle pareti esterne
- accessi carrai
- manti di copertura
- pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica
- sostituzione vetrine

**ALLEGATO 3. ELENCO INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC**

1	IUC BZ1 - Via Castelfranco	BAZZANO
2	IUC BZ2 - PEEP via Resistenza	
3	IUC BZ3 - Piano di Recupero ex Ospedale	
4	IUC CS1 - Capoluogo	CASTELLO DI SERRAVALLE
5	IUC CS2 - Mercatello	
6	IUC CS3 - Tiola	
7	IUC CS4 - Tiola	
8	IUC CR1 - Calcara	CREPELLANO
9	IUC CR2 - Calcara	
10	IUC CR3 - Pragatto	
11	IUC CR4 - Piazza Pisacane – Via Sartini / Capoluogo – Centro Storico	
12	IUC MP1 - San Martino Centro A	MONTE SAN PIETRO
13	IUC MP2 - San Martino Centro B	
14	IUC MP3 - San Martino Ovest	
15	IUC MP4 - San Lorenzo	
16	IUC MP5 - Parco Torrente Landa - Calderino	
17	IUC MP6 - Torrente Landa - Calderino	
18	IUC MP7 - Percorso Lavino	
19	IUC MP8 - Monte San Giovanni	
20	IUC MP9 - Oca	
21	IUC MP10 - Ca' Nova	
22	IUC MP11 - Casa Landini - Badia	
23	IUC MP12 - Gavignano – Montepastore	
24	IUC MP13 - Molino Borzago	
25	IUC MP14 - Villa Bernardi	
26	IUC MP15 – Gorizia	
27	IUC MP16 – Calderino Vecchio	
28	IUC MP17 – Calderino - via Grandi	

28	IUC MV1 - Toricella di sotto	MONTEVEGLIO
29	IUC MV2 - Stiore	
30	IUC MV2 - Ziribega	
31	IUC SV1 - Capoluogo	SAVIGNO
32	IUC SV2 - Capoluogo	
33	IUC SV3 - Capoluogo- Villa del Giglio	
34	IUC SV4 - Capoluogo	
35	IUC SV5 - Capoluogo – Centro sportivo	
36	IUC SV6 - Capoluogo	
37	IUC SV7 - Capoluogo	
38	IUC SV8 - Vedegheto	
39	IUC SV9 - Bortolani	
40	IUC SV10 - Bortolani- Centro	
41	IUC SV11 - Doccia	
42	IUC SV12 - Capoluogo- Ca' di Ropa	
43	IUC SV13 - Capoluogo- Montevecchio	
44	IUC SV14 - Capoluogo- Montevecchio	
45	IUC SV15 - Capoluogo- Montevecchio	
46	IUC SV16 - Bortolani	
47	IUC SV17 - Madonna di Rodiano	
48	IUC SV18 - Madonna di Rodiano	
49	IUC ZP1 - Capoluogo-Rotatoria Comani	ZOLA PREDOSA
50	IUC ZP2 - Capoluogo	
51	IUC ZP3 - Via Della Pace	
52	IUC ZP4 - Osteria Nuova	
53	IUC ZP5 - Rotatoria Pilastrino	
54	IUC ZP6 - Rotatoria Portoni Rossi (Hotel Amati)	
55	IUC ZP7 - Capoluogo, ex Scuola Guida	
56	IUC ZP8 - Capoluogo, Complesso parrocchiale - scuola BVL	
57	IUC ZP9 (a,b) - Capoluogo, riqualificazione area lungo via Risorgimento (piazza pedonale)	

## ALLEGATO 4. CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTAUZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC

### INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DEL RUE

IUC n. – località .....

*(Schema suscettibile di modificazioni in relazione alle peculiarità dell'intervento)*

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di ..... e ..... per l'attuazione dell'Intervento Unitario Convenzionato IUC ..... in ....., località .....

#### REPUBBLICA ITALIANA

l'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ....., innanzi a me ..... Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in ..... sono presenti i signori:

- ....., nato/a a ..... il ....., domiciliato/a per la carica in ..... che interviene al presente atto non in proprio, ma quale ....., tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di ..... del ..... n. .... Prot. n..... e quindi in nome e per conto del COMUNE DI ....., con sede in .....1, Codice Fiscale ....., in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

- \_\_\_\_\_, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" - nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario delle aree interessate.

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo,

#### PREMETTONO

- che detta area perimetrata come IUC \_\_\_ è disciplinata dal RUE vigente all'art \_\_\_;
- che il \_\_\_\_\_ di seguito indicato come Soggetto attuatore, ha presentato al Comune di ..... una domanda in data \_\_\_\_\_ registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_, intesa ad ottenere l'approvazione di un Intervento Unitario Convenzionato relativo a terreni di sua proprietà siti a ....., località \_\_\_\_\_, secondo un progetto a firma di \_\_\_\_\_;
- che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data \_\_\_\_\_, registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_, il progetto di Intervento Unitario Convenzionato contenente gli schemi progettuali relativi al progetto delle opere in carico al Soggetto Attuatore necessarie

per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie;

- (oppure) che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data \_\_\_\_\_, registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_, il progetto di Intervento Unitario Convenzionato contenente il progetto delle opere in carico al soggetto attuatore stesso, necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico, e delle opere edilizie di livello adeguato per il rilascio dei relativi permessi di costruire.

- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.2.4, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare in un progetto unitario gli interventi consentiti;

- che il PSC e il RUE prescrivono che gli Interventi Unitari Convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC

- che sul progetto di Intervento Unitario Convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:

1. favorevole della CQAP in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;

2. favorevole dell'Azienda USL in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;

3. favorevole dell'Arpa in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;

4. favorevole della Telecom Italia S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;

5. favorevole dell'Enel Distribuzione S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;

6. favorevole della Hera S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;

7. favorevole del Consorzio di Bonifica in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;

- che con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il progetto di Intervento Unitario Convenzionato è stato approvato dalla Giunta Comunale;

- che si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale intervento unitario, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di \_\_\_\_\_, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

Tav. 1 \_\_\_\_\_ Tav. 2 \_\_\_\_\_ Tav. 3 \_\_\_\_\_

Tav. 4 \_\_\_\_\_ Tav. 5 \_\_\_\_\_ Tav. 6 \_\_\_\_\_

Tav. 7 \_\_\_\_\_ Tav. 8 \_\_\_\_\_ Tav. 9 \_\_\_\_\_

Tav. 10 \_\_\_\_\_

Planimetria segnaletica stradale

Relazione illustrativa

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N.T.A. Prescrizioni tecniche

Relazione geologica e geotecnica

Documento Previsionale di Clima Acustico

Schema di Convenzione

Tutto ciò premesso

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'intervento unitario convenzionato IUC \_\_\_\_.

#### Articolo 1

### OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto approvato dalla Giunta Comunale, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq \_\_\_\_, e identificata nel RUE vigente come IUC \_\_\_\_ di cui all'art. \_\_\_\_ del RUE.

#### Articolo 2

### BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nell'IUC \_\_\_\_ ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di ..... al Foglio \_\_\_\_, mappali \_\_\_\_, per una superficie complessiva pari a mq. \_\_\_\_\_.

#### Articolo 3

### DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

Superficie territoriale	ST = _____ mq
Usi previsti	_____
Potenzialità edificatorie per i diversi usi	SU = _____ mq
Prescrizioni particolari	_____
Contributo di sostenibilità	_____
Costituito da:	
- Cessione gratuita di aree per dotazioni	ST = _____ mq.
- Opere da realizzare per la sostenibilità	_____
Modalità e tempi di attuazione dell'intervento	_____
Garanzie	_____

Le destinazioni sopra specificate rispettano i contenuti del RUE vigente e sono riportate nell'elaborato grafico \_\_\_\_\_ che rappresenta il riferimento per la redazione dei frazio-

namenti catastali.

Le aree ad uso pubblico di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 6.5.

#### Articolo 4

### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - RILASCIO TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI

Il progetto di Intervento Unitario Convenzionato prevede la realizzazione di \_\_\_\_\_ nelle aree che resteranno di uso privato.

In particolare \_\_\_\_\_ per una superficie utile complessiva Su = \_\_\_\_\_ mq così come individuato nella tavola \_\_\_\_\_, con destinazione d'uso \_\_\_\_\_ cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente. L'edificazione di tale potenzialità edificatoria privata può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 31/02 e ss. mm. e ii.

La richiesta del titolo abilitativo relativo alle opere private e alle opere di cui al seguente art. 5 può essere contestuale alla presentazione del progetto dello IUC qualora sia completo della necessaria documentazione di livello progettuale adeguato.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere private oggetto del presente IUC potrà avvenire soltanto ad avvenuta stipula della presente convenzione, ad avvenuto rispetto degli impegni previsti al seguente art. 5 ed in particolare si intende subordinato a:

- rilascio del permesso di costruire delle opere previste all'art. 5, in caso di impegno alla realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore;
- versamento delle somme dovute al Comune di \_\_\_\_\_, in caso di monetizzazione
- cessione delle aree e altri impegni previsti a titolo di contributo di sostenibilità.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di cui all'art. 5 laddove dovute verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii.. Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere di cui all'art. 5 ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 31/2002.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 5 laddove ne sia prevista la realizzazione.

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle norme/relazione del presente Intervento Unitario Convenzionato.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi o nella presente convenzione se indicati nel seguente art. 5.

#### Articolo 5



## ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

## 5.1. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7)

a) cedere a titolo gratuito al Comune di ....., con le modalità indicate dal successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree per le opere elencate alla seguente lettera quale quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, per una superficie di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziate con colore/retino \_\_\_\_\_ nell'elaborato \_\_\_\_ ed individuate al Catasto Terreni di ....., nel foglio n. \_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_;

b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere previste nel progetto del presente IUC quali quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'IUC così come individuate negli specifici elaborati:

1) ... \_\_\_\_\_ €

2) ... \_\_\_\_\_ €

3) ... \_\_\_\_\_ €

TOTALE importo aree e opere CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

\_\_\_\_\_ €

Il suddetto costo, basato esclusivamente su un progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione delle fidejussioni; sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dal progetto approvato di IUC, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel presente IUC, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

c) cedere al Comune le opere realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;

d) (oppure) versare importo pari a Euro \_\_\_\_\_ a favore del Comune di ..... quale contributo finalizzato a \_\_\_\_\_, contestualmente alla presente stipula (oppure) entro il \_\_\_\_\_.

e) (oppure) Il Soggetto attuatore si impegna a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le opere previste dall'IUC alla precedente lettera b) non insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a), individuate nella tav. \_\_\_\_\_. La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui al successivo art. ...;

## 5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) cedere a titolo gratuito al Comune di ....., con le modalità indicate al successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria, per una superficie complessiva di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziata nell'elaborato \_\_\_\_\_, ed individuate al Catasto Terreni di \_\_\_\_\_, nel foglio n. \_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_;

b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto del presente IUC, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'IUC, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000 così come individuate negli specifici elaborati:

Opere di urbanizzazione interne all'area oggetto di intervento, ai sensi dell'articolo A-26, della legge regionale n. 20/2000:

- 1) costruzione delle strade, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica; \_\_\_\_\_ €
- 2) delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili; \_\_\_\_\_ €
- 3) realizzazione dei parcheggi pubblici; \_\_\_\_\_ €
- 4) costruzione dei percorsi pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate; \_\_\_\_\_ €
- 5) realizzazione ed attrezzatura delle aree di verde pubblico, completo di sistema di irrigazione; \_\_\_\_\_ €
- 6) realizzazione dello spazio per la raccolta dei rifiuti solidi; \_\_\_\_\_ €
- 7) costruzione delle reti di fognatura delle acque bianche e nere ricadenti in apposita sede con predisposti gli imbrocchi per le singole immissioni; \_\_\_\_\_ €
- 8) costruzione della rete di illuminazione pubblica; \_\_\_\_\_ €
- 9) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia; \_\_\_\_\_ €
- 10) costruzione degli impianti e delle reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni; \_\_\_\_\_ €
- 11) costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua potabile; \_\_\_\_\_ €
- 12) costruzione delle reti di distribuzione gas metano; \_\_\_\_\_ €

Opere di urbanizzazione esterne all'area oggetto di IUC, ai sensi dell'articolo A-26, comma 6, della legge regionale n. 20/2000:

- 13) ... \_\_\_\_\_ €
- 14) ... \_\_\_\_\_ €
- 15) ... \_\_\_\_\_ €

TOTALE opere interne + opere esterne U1 \_\_\_\_\_ €

Il suddetto costo, calcolato sulla base esclusivamente di un progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione delle fidejussioni; sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dallo IUC, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel presente IUC, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

c) cedere al Comune le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;

d) (oppure) Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione primaria per quanto da monetizzare, sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.

e) (oppure) Il Soggetto attuatore si impegna a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le opere previste dall'IUC alla precedente lettera b) non insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a), individuate nella tav. \_\_\_\_\_. La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui al successivo art. ...;

### 5.3. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.

### 5.4. ULTERIORI IMPEGNI

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

... ..

## Articolo 6

### REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### 6.1. ESECUZIONE

Tutte le opere di cui all'art. 5 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.

In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro del lotto sono da considerarsi sistemazioni

del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto, quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità.

Tali opere saranno autorizzate con Permesso di Costruire, da chiedersi a cura e spese del Soggetto Attuatore e comunque a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii..

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione .

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere.

Le opere, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle eventuali lottizzazioni adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle opere, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R n. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di ....., oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Ai lavori relativi alle opere si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre l'attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico laddove previste, il Soggetto attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in

opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi.

## 6.2. PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE E OPERE

È facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

## 6.3. MANUTENZIONE

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di cui al seguente comma 4 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al comma 5, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto al precedente comma 2.

In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a ripristinare lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

## 6.4. COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Le opere elencate all'art. 5 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori il Soggetto Attuatore dovrà procedere a nominare un collaudatore su indicazione dell'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione.

La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a favore del Comune di ..... come da art. 8.6 della presente convenzione.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; il seguente svincolo delle garanzie fidejussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

In particolare per le opere destinate a verde pubblico, il Comune non prenderà in carico la manutenzione di tali opere se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione. Le condizioni

di attecchimento verranno verificate dall'Ufficio Tecnico comunale tramite sopralluoghi periodici da effettuarsi durante il periodo di attecchimento, mentre tale attecchimento è da intendersi conseguito con la verifica in contraddittorio dello stato di attecchimento alla fine della seconda stagione vegetativa susseguente all'impianto, comprovato da verbale in contraddittorio. Entro i successivi 60 giorni, dall'esito positivo della verifica, il Comune redigerà il collaudo delle opere a verde, e con approvazione dello stesso nei successivi 30 giorni, svincolerà le fidejussioni in essere contemporaneamente alla presa in carico della manutenzione di tali opere comprensive delle relative eventuali certificazioni di conformità aggiornate.

#### 6.5 CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE

Con il presente atto il Soggetto attuatore, in adempimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di ....., successivamente al collaudo di cui comma 4 e oneri di passaggio di proprietà e redazione del frazionamento, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 5 della presente convenzione.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune di ..... come previsto a seguito del collaudo di cui comma 4, convenendosi che su di esso non graverà alcuna spesa a titolo di prezzo.

#### Articolo 7

#### GARANZIA FIDEJUSSORIA

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione delle opere viene consegnata a favore del Comune, da parte del Soggetto Attuatore o del Consorzio, ove si costituisca, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, in coerenza con Delibera di Giunta comunale n. 90/2010.

L'ammontare complessivo delle fidejussioni è quindi di € \_\_\_\_\_ così ripartito:

- € \_\_\_\_\_ a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all. 5 della presente convenzione;
- € \_\_\_\_\_ a garanzia dell'esecuzione delle opere a verde pubblico di cui all'art. 5;

Nel caso di riscossione da parte del Comune, tali fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati. Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta del Comune di ..... dell'avvenuto adempimento degli obblighi e pagamenti opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 15 giorni da tale evento.

La fidejussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori

garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del Settore.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale.

La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere di cui 6.4 della presente convenzione.

La riduzione della fidejussione presentata a garanzia della realizzazione e cessione di aree sistemate a verde pubblico è regolata dall'art. 6 della presente Convenzione.

#### Articolo 8

##### SANZIONI PER INADEMPIENZE

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente Convenzione, il Soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui alla legge regionale n. 31/2002.

#### Articolo 9

##### MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria laddove previste e la delimitazione dei lotti di intervento; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante all'IUC.

Solo nel caso in cui l'approvazione dello IUC non sia contestuale al rilascio del Permesso di Costruire delle opere private, non costituiscono variante le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planovolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita.

#### Articolo 10

##### DURATA

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione. (Se vi sono impegni specifici di mantenimento o gestionale indicare la durata specifica)

#### Articolo 11

##### TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali dell'IUC, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

#### Articolo 12

##### SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od

aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

### Articolo 13

#### SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di cui all'art. 5 e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Come da specifica disposizione ministeriale sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in ..... di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto al N.C.T. del Comune di ....., alla partita \_\_\_\_\_, come segue:

foglio \_\_\_\_\_ Mappali \_\_\_\_\_

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 109 del 17.12.2010, la proprietà ha effettuato il versamento dei diritti di segreteria dovuti pari a con bollettino postale sul conto corrente n. 17264409 in data ....

- Euro 100,00 per la definizione di convenzioni connesse a titoli edilizi;
- Euro 300,00 euro per conferenze indette s specifica richiesta di privati,
- altro....
- oneri e diritti di segreteria connessi al titolo edilizio

(località)....., (data) .....



## ALLEGATO 5. ELENCO DELLE “OPERE TIPO” DA UTILIZZARE IN APPLICAZIONE DELL’ART. 4.6.154.6.15

NOTA: l'elenco si riferisce al Quaderno delle opere tipo elaborato in sede di Quadro conoscitivo a corredo delle schede di intervento della Rete Ecologica locale.

<i>tematica</i>	<i>opera tipo</i>	<i>codice</i>	<i>paragrafo</i>
<b><i>miglioramento habitat agroecosistema a fini faunistici, incremento della capacità ricettiva dell'ambiente agricolo</i></b>			
	realizzazione e manutenzione di siepi e siepi alberate		2.1
	gestione delle colture e spaziatura tra i campi	<b>GC</b>	2.2
	metodi di lavorazione del terreno	<b>LT</b>	2.3
<b><i>interventi in ambito fluviale</i></b>			
	consolidamento di sponda con copertura diffusa	<b>CS1</b>	3.1.1
	consolidamento di sponda con biostuoia in juta	<b>BJ</b>	MSP
	palificata viva	<b>PV</b>	MSP
	passaggio per pesci con rampa in pietrame	<b>PP1</b>	3.2.1
	diversificazione dell'alveo tramite introduzione di massi	<b>DA1</b>	3.3.1
	diversificazione dell'alveo tramite risezionamento – canneto	<b>DA2-a</b>	3.3.2
	diversificazione dell'alveo tramite risezionamento – arboreo-arbustiva simmetrico	<b>DA2-b</b>	3.3.2
	diversificazione dell'alveo tramite risezionamento – arboreo-arbustiva asimmetrico	<b>DA2-c</b>	3.3.2
	diversificazione dell'alveo tramite risezionamento – goletta	<b>DA2-d</b>	3.3.2
	realizzazione di zone umide – in alveo	<b>DA3-a</b>	3.4
	realizzazione di zone umide – fuori alveo	<b>DA3-b</b>	3.4
	realizzazione di una rete scolante lungo le strade per le acque di prima pioggia	<b>CPP</b>	3.5
	realizzazione di aree fluviali di fruizione	<b>PF</b>	3.6
<b><i>interventi sulla vegetazione</i></b>			
	nuovi impianti arboreo-arbustivi – filare tipo A	<b>GV1-A</b>	4.1.1

	nuovi impianti arboreo-arbustivi – filare tipo B	<b>GV1-B</b>	4.1.1
	nuovi impianti arboreo-arbustivi – macchia tipo C	<b>GV1-C</b>	4.1.1
	nuovi impianti arboreo-arbustivi – filare tipo D	<b>GV1-D</b>	4.1.1
	nuovi impianti arboreo-arbustivi – filare tipo E	<b>GV1-E</b>	4.1.1
	nuovi impianti arboreo-arbustivi – filare tipo F	<b>GV1-F</b>	4.1.1
	nuovi impianti arboreo-arbustivi – filare tipo G	<b>GV1-G</b>	4.1.1
	gestione vegetazione erbacea lungo torrenti e canali	<b>GV2</b>	4.1.2
	realizzazione di fasce tampone lungo i corsi d'acqua	<b>GV3</b>	4.1.3
	gestione di specie vegetali invasive	<b>GV4</b>	4.1.4
<b>passaggi per fauna</b>			
	sottopassi per fauna di dimensioni piccole	<b>SO1</b>	5.1.2
	sottopassi per fauna di dimensioni piccole/medie	<b>SO2</b>	5.1.3
	sottopassi per fauna di dimensioni medie/grandi	<b>SO3</b>	5.1.4
	sovrappassi faunistici	<b>SO4</b>	5.1.5
	valorizzazione di passaggi esistenti	<b>SO5</b>	5.1.6
	strutture complementari ai passaggi faunistici	<b>SO6</b>	5.1.7
	pavimentazioni alveolari	<b>SO7</b>	5.1.8
	inserimento di catarifrangenti antiselvaggina	<b>CT</b>	5.1.9
<b>elettrocuzione e collisione avifauna con linee elettriche</b>			
	azioni per limitare il rischio di elettrocuzione e collisione	<b>ECA</b>	MSP
<b>depurazione delle acque</b>			
	realizzazione di piccoli impianti di depurazione delle acque di derivazione domestica	<b>ID</b>	MSP

MSP = opere solo nel Quaderno opere tipo di MSP (da utilizzare)