



**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**

Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia, Zola Predosa

Città Metropolitana di Bologna



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

*(aggiornato e coordinato alla Variante 2016 approvata nel Novembre 2017)*

**AB.RUE  
NORME**

**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**

**Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: STEFANO FIORINI**

Comuni	Sindaci	Assessori
Monte San Pietro	Stefano RIZZOLI	Stefano RIZZOLI
Valsamoggia	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
Zola Predosa	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

**Responsabile di progetto (Redazione RUE 2013)**

*Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)*

**Ufficio di Piano**

*Marco LENZI (Coordinamento)*



## GRUPPO DI LAVORO

### **Responsabile di progetto (Redazione RUE 2013)**

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)  
Alessandra CARINI (OIKOS Ricerche srl)

### **Ufficio di Piano**

Marco LENZI (Coordinamento)  
Elisa NOCETTI  
Simona CILIBERTO  
Gianluca GENTILINI

### **Associazione Temporanea di Imprese (Redazione RUE 2013)**

OIKOS Ricerche S.r.l.  
Studio Tecnico Progettisti Associati  
Studio Samuel Sangiorgi (Aspetti geologici)  
SISPLAN S.r.l. (Mobilità e traffico)  
NOMISMA S.P.A. (Aspetti socio-economici)

### **Commissione di Coordinamento**

Roberto LOMBARDI (Monte San Pietro)  
Alberto CAULA (Monte San Pietro)  
Federica BALDI (Valsamoggia)  
Simonetta BERNARDI (Zola Predosa)

### **Consulenza dell'ATI**

CREN Soc.Coop. a r.l. (Reti Ecologiche)  
Gian Paolo Pieri (Sistemi Informativi Territoriali)  
GETEC S.a.s. (Aspetti connessi alla fiscalità locale delle P.A.)

<b>Delibere dei Consigli Comunali relative al RUE (2013)</b>		
<b>Comune</b>	<b>Adozione</b>	<b>Approvazione</b>
Bazzano	25/03/2013 n. 17	19/12/2013 n. 102
Castello di Serravalle	20/03/2013 n. 10	20/12/2013 n. 100
Crespellano	27/03/2013 n. 26	19/12/2013 n. 120
Monte San Pietro	26/03/2013 n. 17	18/12/2013 n. 79
Monteveglia	26/03/2013 n. 18	16/12/2013 n. 70
Savigno	21/03/2013 n. 8	17/12/2013 n. 106
Zola Predosa	27/03/2013 n. 25	23/12/2013 n. 112
<b>Delibere dei Consigli Comunali relative alla Variante 2014 al RUE</b>		
Monte San Pietro	17/06/2015 n. 40	29/01/2016 n. 3
Valsamoggia	18/06/2015 n. 69	28/01/2016 n. 5
Zola Predosa	17/06/2015 n. 33	27/01/2016 n. 3
<b>Delibere dei Consigli Comunali relative alla Variante 2016 al RUE</b>		
Monte San Pietro	28/12/2016 n. 100	28/11/2017 n. 72
Valsamoggia	20/12/2016 n. 123	16/11/2017 n. 85
Zola Predosa	28/12/2016 n. 90	15/11/2017 n. 66

Gli elaborati sono inoltre conformi alle seguenti varianti specifiche al RUE:

<b>Procedimento di Variante</b>	<b>Approvazione</b>
<b>Comune di Valsamoggia</b>	<b>Delibera CC</b>
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 per l'autorizzazione all'ampliamento e riqualificazione dello stabilimento I.L.P.A. divisione I.L.I.P. con ubicazione in località Bazzano, via Castel Franco 52	16/09/2015 n. 93
Procedimento art. 8 comma 1 D.P.R. 160/2010 da parte delle ditte Immobiliare Stiore Srl, PneuSetti Srl e Setti Pneumatici Srl per nuova costruzione di fabbricato produttivo per attività di deposito e officina per sostituzione pneumatici in veicoli operativi nell'area sita in località Bazzano – denominata Sirena Nord	28/01/2016 n. 4
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 16 (bis) per la ristrutturazione e l'ampliamento di edificio industriale della ditta SATI SPA in loc. Crespellano, Via 2 Agosto 1980 5/A	25/02/2016 n. 12
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 17 per la ristrutturazione con parziale demolizione ed ampliamento di edificio industriale della ditta G.T. LINE Srl in loc. Crespellano, Via del Lavoro 50-52	06/09/2016 n. 80

<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 18 per l'ampliamento di edificio produttivo e la nuova costruzione in aderenza all'esistente di ulteriore edificio industriale della ditta LA ROCCA Srl in loc. Crespellano, Via di Vittorio 29-31</i>	25/07/2017 n. 63
<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente la realizzazione di nuovo fabbricato industriale nell'IUC.P CR 1 dalla ditta FATA RICAMBI S.p.A. in loc. Crespellano, Via Chiesaccia nn. 5, 7, 8, 20, 21, 23, 24, 27/2</i>	26/09/2017 n. 76
<b>Comune di Zola Predosa</b>	<b>Delibera CC</b>
<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 relativo all'IUC.P ZP 2 Via dei Lombardi angolo Via Roma relativo all'Azienda V.R.M. SPA – Proprietà Società Industriale Bolognese Srl</i>	13/07/2016 n. 55

**INDICE**

<b>PRESENTAZIONE</b>	<b>11</b>
<b>ADEGUAMENTO ALLA DGR 922/2017</b>	<b>19</b>
<b>ELENCO DEGLI USI</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>29</b>
CAPO 1.1.    DISPOSIZIONI GENERALI	29
Art. 1.1.1.    Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	29
Art. 1.1.2.    Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	29
Art. 1.1.3.    Elaborati costitutivi e suddivisione della materia	29
Art. 1.1.4.    Validità ed efficacia	30
Art. 1.1.5.    Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	31
Art. 1.1.6.    Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	31
Art. 1.1.7.    Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)	32
Art. 1.1.8.    Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	32
Art. 1.1.9.    Lettura delle simbologie grafiche	33
Art. 1.1.10.    Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	33
Art. 1.1.11    Frazionamenti successivi	34
<b>TITOLO II. NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO</b>	<b>35</b>
CAPO 2.1.    SISTEMA DELLE TUTELE	35
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	35
<b>TITOLO III. SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>37</b>
CAPO 3.1.    DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	37
Art. 3.1.1.    Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB	37
Art. 3.1.2.    Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e AT.P	38
Art. 3.1.3.    Articolazione dei parcheggi	44
Art. 3.1.4.    Requisiti tipologici dei parcheggi	45
Art. 3.1.5.    Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3	46
Art. 3.1.6.    Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni	49
Art. 3.1.7.    Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	51
Art. 3.1.8.    Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di	

	monetizzazione	52
Art. 3.1.9.	Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità	54
CAPO 3.2.	DOTAZIONI ECOLOGICHE e ambientali – TUTELA IDROGEOLOGICA	54
Art. 3.2.1.	Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	54
Art. 3.2.2.	Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico	55
CAPO 3.3.	RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	57
Art. 3.3.1.	Risparmio dei consumi idrici	57
Art. 3.3.2.	Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti	60
Art. 3.3.3.	Certificazione energetica degli edifici	61
Art. 3.3.4.	Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici	61
Art. 3.3.5 -	Obblighi in materia di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.	63
CAPO 3.4.	SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	64
Art. 3.4.1.	Salvaguardia e formazione del verde - Permeabilità dei suoli	64
Art. 3.4.2.	Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico	65
CAPO 3.5.	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	66
Art. 3.5.1.	Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria	66
Art. 3.5.2.	Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	67
Art. 3.5.3.	Requisiti tipologici delle strade urbane	68
Art. 3.5.4.	Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali	68
Art. 3.5.5.	Impianti di distribuzione dei carburanti (MOB-d)	69
Art. 3.5.6.	Strade private in territorio rurale	70
Art. 3.5.7.	Percorsi pedonali e piste ciclabili	70
Art. 3.5.8.	Passi carrai e uscite dalle autorimesse	71
Art. 3.5.9.	Mobilità di progetto e corridoi infrastrutturali di progetto	72
CAPO 3.6.	RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	73
Art. 3.6.1.	Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	73
Art. 3.6.2.	Elettrodotti e relative norme di tutela	73
Art. 3.6.3.	Gasdotti e relative norme di tutela	75
Art. 3.6.4.	Depuratori e relativa fascia di rispetto	76
Art. 3.6.5.	Impianti fissi di emittenza radiotelevisiva	76
Art. 3.6.6.	Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile	76
Art. 3.6.7.	Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)	77
Art. 3.6.8.	Impianti esterni di illuminazione	79
CAPO 3.7.	REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL	

	SUOLO	79
Art. 3.7.1.	Regolamentazione delle acque reflue	79
Art. 3.7.2.	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	80
Art. 3.7.3.	Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee	81
Art. 3.7.4.	Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate	82
Art. 3.7.5.	Prescrizioni specifiche in merito ai canali	82
Art. 3.7.6.	Prescrizioni specifiche in merito alla regimentazione delle acque nel territorio rurale di collina e di montagna	83
CAPO 3.8.	CIMITERI	83
Art. 3.8.1.	Cimiteri	83
Art. 3.8.2.	Fasce di rispetto cimiteriale	84
<b>TITOLO IV. REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>		<b>85</b>
CAPO 4.1.	CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI STORICI	85
Art. 4.1.1.	Disposizioni generali	85
Art. 4.1.2.	Criteri generali per gli interventi nei Centri Storici CS, nei Nuclei Storici NS e negli ambiti storici di più recente formazione TS	85
Art. 4.1.3.	CS - Centri storici di antica formazione	86
Art. 4.1.4.	NS - Nuclei storici	87
Art. 4.1.5.	TS – Tessuti insediativi storici di più recente formazione	87
Art. 4.1.6.	Classificazione degli edifici e dei complessi negli ambiti CS, NS e TS	87
Art. 4.1.7.	Interventi ammessi negli ambiti CS, NS e TS	88
Art. 4.1.9.	IS – Sistemi di insediamento storico	90
Art. 4.1.10.	ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE	90
Art. 4.1.11.	Classificazione degli edifici nei sub-ambiti IS ed ES	91
Art. 4.1.12.	Interventi ammessi nei sub-ambiti IS ed ES	91
Art. 4.1.13.	RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere	95
Art. 4.1.14.	Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS TS, IS, ed ES	96
Art. 4.1.15.	Destinazioni d'uso	99
Art. 4.1.16.	Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela	100
Art. 4.1.17.	Criteri generali di intervento sugli edifici e sugli altri immobili tutelati	103
CAPO 4.2.	AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)	109
Art. 4.2.1.	Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	109
Art. 4.2.2.	Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati	111

Art. 4.2.3.	Interventi ammessi negli ambiti AUC	112
Art. 4.2.4.	Interventi Unitari Convenzionati – IUC	118
CAPO 4.3.	TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)	148
Art. 4.3.1.	Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	148
CAPO 4.4.	AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AP)	150
Art. 4.4.1.	Ambiti specializzati per attività produttive: definizione	150
Art. 4.4.2.	Destinazioni d'uso	151
Art. 4.4.3.	Interventi ammessi	152
CAPO 4.5.	TERRITORIO URBANIZZABILE	170
Art. 4.5.1.	Ambiti per nuovi insediamenti urbani (AN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	170
Art. 4.5.2.	Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	171
CAPO 4.6.	TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI	172
Art. 4.6.1	Articolazione del territorio rurale	172
Art. 4.6.2	Prescrizioni per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN	173
Art. 4.6.3	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP	174
Art. 4.6.4	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP	175
Art. 4.6.5	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP	175
Art. 4.6.6.	Usi ammessi negli ambiti del territorio rurale	176
Art. 4.6.7.	Nuclei Rurali - NR	182
Art. 4.6.8	Regolamentazione degli usi e degli interventi previsti e consentiti	184
Art. 4.6.9	Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	185
Art. 4.6.10	Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP e ATP.L	192
Art. 4.6.11	Altre attrezzature private; realizzazione di recinti e ripari per animali	197
Art. 4.6.12	Impianti per l'ambiente	197
Art. 4.6.13	Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi	198
Art. 4.6.14	Depositi di materiali a cielo aperto – Installazione di strutture temporanee e precarie – Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici	198
Art. 4.6.15	Edifici esistenti ed edifici diroccati o demoliti	199
Art. 4.6.16	Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente,	



	derivanti dall'appartenenza ai Contesti territoriali di cui all'art. 7.6 del PSC	200
Art. 4.6.17	Aree tartufigene	224
CAPO 4.7.	TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE	224
Art. 4.7.1	Disposizioni generali per gli interventi di NC, per quelli comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole	224
Art. 4.7.2	Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale	226
Art. 4.7.3	Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, interventi comportanti ampliamento, demolizione e ricostruzione o cambio d'uso	227
Art. 4.7.4	Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC interventi comportanti ampliamento, demolizione con ricostruzione o cambio d'uso	229
Art. 4.7.5	Aziende agricole minori – fabbricati di servizio (uso d1): interventi di NC, interventi comportanti ampliamento, demolizione con ricostruzione o cambio d'uso.	233
At. 4.7.6	Attività agricole di carattere amatoriale in territorio rurale: piccole costruzioni di servizio	234
Art. 4.7.7	Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso d2	235
Art. 4.7.8	Attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici - Interventi per uso d3	237
Art. 4.7.9	Serre fisse (uso d4) - Interventi di NC, interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione	237
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	237
Art. 4.7.11	IP.nc – insediamenti di attività produttive non coerenti con il territorio rurale	238
Art. 4.7.12	Impianti di produzione energetica da biomasse (uso d6) - Interventi di NC, interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione.	240
Art. 4.7.13	Spandimento di fanghi o liquami. Impianti di stoccaggio di fanghi e liquami per il riutilizzo come ammendanti in agricoltura	240
Art. 4.7.14	Insediamenti incongrui nel territorio rurale	241
Art. 4.7.15	Baracche e manufatti precari legati all'attività agricola	242
<b>TITOLO V.</b>	<b>NORME PER LA QUALITÀ URBANA</b>	<b>243</b>
CAPO 5.1.	NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E	

	<b>LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>243</b>
Art. 5.1.1.	Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	243
Art. 5.1.2.	Facciate degli edifici e tinteggiature	243
Art. 5.1.3.	Coperture	244
Art. 5.1.4.	Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	244
Art. 5.1.5.	Recinzioni e muri di cinta	245
Art. 5.1.6.	Depositi di materiali a cielo aperto	246
Art. 5.1.7.	Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	246
Art. 5.1.8.	Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)	246
Art. 5.1.9.	Vetrine e serrande	247
Art. 5.1.10.	Chioschi ed edicole e dehors	248
Art. 5.1.11.	Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche tramite inserimento di ascensore o montascale in fabbricati esistenti	249
<b>CAPO 5.2.</b>	<b>DISTANZE</b>	<b>249</b>
Art. 5.2.1.	Distanze	249
Art. 5.2.2.	Distanze minime dai confini	249
Art. 5.2.3.	Distanza dal confine di proprietà (D1)	250
Art. 5.2.4.	Distanza dal confine stradale, da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico (D2)	250
Art. 5.2.5.	Distanza fra edifici e fra pareti di edifici (D3)	251
Art. 5.2.6.	Deroghe alle distanze	252
<b>CAPO 5.3.</b>	<b>ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA</b>	<b>254</b>
Art. 5.3.1.	Elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia: criteri generali	254
Art. 5.3.2.	Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici	254
Art. 5.3.3.	Tende e frangisole	254
Art. 5.3.4.	Insegne e mezzi pubblicitari	255
Art. 5.3.5.	Impianti complementari relativi alla ricezione di segnali radiotelevisivi	255
Art. 5.3.6.	Targhe	255
Art. 5.3.7.	Bacheche e vetrinette	256
Art. 5.3.8.	Erogatori automatici di prodotti o servizi	256
Art. 5.3.9.	Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato	256
Art. 5.3.10.	Manufatti temporanei stagionali	257
<b>TITOLO VI.</b>	<b>DEFINIZIONI, CATEGORIE DI INTERVENTO, COMPETENZE, PROCEDURE ED ADEMPIMENTI E REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI</b>	<b>259</b>
Art. 6.1	Definizioni, categorie di intervento, competenze, procedure ed adempimenti	259

Art. 6.2.	Requisiti	259
Art. 6.3	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	260
Art. 6.4	Valutazione preventiva	261
Art. 6.5	Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	261
Art. 6.6	Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione	264
Art. 6.7	Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola: documenti e procedura di valutazione e di approvazione	265
Art. 6.8	Riesame dei titoli edilizi	266
Art. 6.9	Sanzioni	266
<b>TITOLO VII PRESCRIZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI PERICOLOSITÀ SISMICA</b>		<b>269</b>
Art. 7.1	Norme e indirizzi di riferimento per le indagini e gli approfondimenti sismici	269
Art. 7.2	Studi sismici conoscitivi di riferimento per la pianificazione comunale e per gli interventi diretti	269
Art 7.3	Aree individuate dallo studio di microzonazione comunale che richiedono approfondimenti sismici di “terzo livello”	270
Art 7.4	Adempimenti e prescrizioni per gli interventi diretti	270
Art 7.5	Aree di rilevante interesse pubblico	270
<b>ALLEGATO 1</b>	<b>CONTESTI: CONTENUTI DELLA SCHEDA IDENTIFICATIVA</b>	<b>273</b>
<b>ALLEGATO 2.</b>	<b>ELENCO INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC</b>	<b>307</b>
<b>ALLEGATO 3.</b>	<b>CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC</b>	<b>309</b>
<b>ALLEGATO 4.</b>	<b>ELENCO DELLE “OPERE TIPO” DA UTILIZZARE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 4.6.16</b>	<b>321</b>
<b>ALLEGATO 5.</b>	<b>ABACO FOTOGRAFICO DEI CASI PIÙ RICORRENTI DI EDIFICI AGRICOLI PRINCIPALI - EAP</b>	<b>325</b>



## PRESENTAZIONE

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio, redatto in modo unitario per i Comuni dell'Associazione Intercomunale 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 Segnalazione certificata 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. 15/2013; introduzione di limitazioni alla categoria della ristrutturazione edilizia, che consentano 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 an-



che 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 classificati 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) e alle diverse figure che operano nel territorio rurale.

- 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. Per i requisiti e i presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia, si rimanda alla ricognizione della disciplina sovraordinata, di fonte statale e regionale, di cui alla delibera di Giunta regionale n. 994 del 2014 e s.m.i.



**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
----	-------------------

**Tipi di intervento non edilizi**

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

**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
EAP	Edifici agricoli principali e relative aree esterne
PEE	Patrimonio Edilizio Esistente

**ADEGUAMENTO ALLA DGR 922/2017****Tavola di corrispondenza RUE- Regolamento Edilizio Tipo**

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

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	Titolo I Disposizioni Generali
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	Titolo I Disposizioni Generali
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	Capo 1.1 Disposizioni generali Titolo VI Definizioni, Categorie di intervento, competenze, procedure e adempimenti e requisiti tecnici degli edifici
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	Titolo VI Definizioni, Categorie di intervento, competenze, procedure e adempimenti e requisiti tecnici degli edifici
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	Disposizioni normative nazionali e regionali di cui <a href="#">all'allegato 3 "Ricognizione disposizioni normative", parte A "Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del Certificato di conformità edilizia e di agibilità"</a>
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	Disposizioni normative nazionali e regionali di cui <a href="#">all'allegato 3 "Ricognizione disposizioni normative", parte D "Normativa Tecnica" della DGR 922/2017</a>
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	Titolo IV Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	Titolo III Capo 3.5 Infrastrutture per la mobilità
	Titolo V Capo 5.1 Norme morfologiche ed indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	<p>Titolo III</p> <p>Capo 3.4 Salvaguardia e formazione del verde</p> <p>Comune di Monte San Pietro <a href="#">Regolamento del Verde Pubblico e Privato</a></p> <p>Comune di Valsamoggia <a href="#">Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato</a></p> <p>Comune di Zola Predosa <a href="#">Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato</a></p>
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	<p>Titolo III</p> <p>Capo 3.5 Infrastrutture per la mobilità</p> <p>Capo 3.6 Reti e impianti tecnologici</p> <p>Capo 3.7 Regolamentazione e tutela delle acque e del suolo</p>
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	<p>Titolo V</p> <p>Capo 5.1 Norme morfologiche ed indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni</p> <p>Capo 5.3 Elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia</p>
Capo VI - Elementi costruttivi	<p>Titolo V</p> <p>Capo 5.1 Norme morfologiche ed indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni</p>
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	Art. 6.9 Sanzioni
TITOLO V – NORME TRANSITORIE	

## ELENCO DEGLI USI

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
- a3. **Residenza di imprenditore agricolo.** Tale uso comprende, oltre alla residenza vera e propria, come previsto per la residenza civile (U.1), anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Tale uso comprende inoltre attività laboratoriali purché non abbiano carattere molesto e inquinante e non superino di norma la dimensione massima di 50 m<sup>2</sup> di SU, e rispondano ai requisiti richiesti dal presente RUE. In tale uso può essere compresa inoltre la vendita diretta dei prodotti rurali o zootecnici, nonché il ristoro al servizio delle attività di agriturismo, ai sensi della vigente legislazione regionale..

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

#### Funzioni private di servizio complementari alla residenza

- b1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.
- b2. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. **Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso**

**concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori e le attività di cui agli usi b12 e b13 con Su < 200 mq..

- b4. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.** Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:  
capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;  
emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- 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). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.
- b8. Attività di parcheggio.** Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- b9. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

#### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

- b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, cul-



turali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica; sono compresi anche asili e scuole primarie e secondarie di carattere privato.

**b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

**b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

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

**b11.1 Medio-piccole strutture di vendita:** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. Si distinguono in:

- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.2 Medio-grandi strutture di vendita:** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq.. Si distinguono in:

- b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.3. Grandi strutture di vendita:** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq.. Si distinguono in:

- b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

**b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili. Sono considerate nell'uso b12 le attività suddette con Su > 200 mq., mentre quelle con Su inferiore rientrano tra gli usi b3.

**b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.** Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere,

strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

capienza di pubblico autorizzata fino a 300 persone;

Su  $\leq$  500 mq.

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe III (aree di tipo misto).

**b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.

**b15. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

## **C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

**c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere, magazzini aziendali automatizzati. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui all'uso b7, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

**c2. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.

**c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

**c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale:** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali" ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di

conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.

- c5. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6)

#### D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE

- d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.
- d2 Attività zootecniche aziendali** , comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali laghi di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- d3 Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** . L'uso comprende le attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici (lattiero caseari), collegate con le aziende agricole singole o associate, e da svolgersi in caseifici, cantine, frigoriferi, industrie conserviere, mulini e mangimifici, magazzini, cantine e industrie per la lavorazione dei mosti, ecc.
- d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o U.G.B.)
- 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.
- d7 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale,** di cui alla legislazione in materia
- 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 aziendale o interaziendali per lo stoccaggio di liquami** da utilizzare come fertilizzanti organici
- d11 Allevamento ittico ad uso produttivo.** L'uso comprende tutte le attività direttamente con-

nesse con la pratica dell'allevamento ittico con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari quali invasi, vasche, etc, e compresi gli invasi ('laghetti') destinati alla pesca del prodotto della itticoltura.

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

- e1. Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.
- e3. Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

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

- f1. Mobilità**. Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione**. Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande, attività di commercio di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98.. Non riguarda gli impianti ad uso privato (tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio).
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti**. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. Impianti per l'ambiente**. Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- f6. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pub-**

**blico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

- f7. Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11. Opere per la tutela idrogeologica.** Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla 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 dei Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

L'oggetto di competenza ed i contenuti del Regolamento Urbanistico-Edilizio sono definiti dall'art. 29 della stessa Legge Regionale.

2. Il RUE si adegua alla D.G.R. n. 1732 del 12 novembre 2015 relativa alla applicazione della Legge Regionale n.19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico".
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, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia igienica, sanitaria ed ambientale nonché di sicurezza e igiene del lavoro.

#### **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:
    - Allegato 1. Contesti: Sintesi dei contenuti della scheda identificativa di QC/DP
    - Allegato 2. Elenco interventi unitari convenzionati IUC
    - Allegato 3. Convenzione - tipo per l'attuazione degli Interventi Unitari Convenzionati IUC
    - Allegato 4. Elenco delle "opere tipo" da utilizzare in applicazione dell'art. 4.6.16
    - Allegato 5. Abaco fotografico dei casi più ricorrenti di Edifici Agricoli Principali - EAP

- dalla cartografia del RUE:
  - tavola 1. Ambiti urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali, 20 tavole in scala 1.5000,
  - tavola 2.: Ambiti urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali – Centri abitati, 28 tavole in scala 1.2000,
  - tavola 3: Disciplina dell'insediamento storico: CS, TS e principali NS, 10 tavole in scala 1.1000

Fanno inoltre parte del RUE, in quanto integralmente recepite (art. 4.1.3), le discipline particolareggiate per i Centri Storici di Bazzano e Castello di Serravalle, costituite dai seguenti elaborati:

- Comune di Bazzano: Stralcio delle NTA del PRG per il Centro Storico e relativa tavola (1 tav.);
- Comune di Castello di Serravalle: NTA del PP del Centro Storico di Castello e relative tavole (2 tavv.).

#### **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 confronti 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, le SCIA presentate prima della 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. Le variazioni rispetto al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono disciplinate dall'art. 22 "Varianti in corso d'opera" della L.R. 15/2013 e dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
5. Le richieste di titoli abilitativi presentate anteriormente all'adozione del RUE mantengono la loro efficacia – e ne è pertanto consentito il rilascio - qualora al momento dell'adozione siano già presenti e configurati i presupposti per il rilascio e si sia in attesa della sola presentazione formale di atti notarili già sottoscritti.



**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 L.R.15/2013 e ss.mm.ii., art. 20 e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
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. Le possibilità normative operanti per i fabbricati e le superfici esistenti, non sono applicabili per quelli che alla data di adozione del PSC e del RUE siano ancora in corso di costruzione, oltre a quanto già previsto al comma 4.
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.
8. Al fine di salvaguardare la gerarchia dei centri, il bilanciamento del carico insediativo e l'ordinato assetto urbano, i trasferimenti di capacità edificatoria da un lotto all'altro sono consentiti, previo atto di asservimento fondiario, all'interno del medesimo contesto territoriale (centro, frazione, comparto) di appartenenza del lotto servente, qualora i lotti appartengano allo stesso sub-ambito urbanistico e abbiano la medesima classificazione urbanistica e siano garantiti il rispetto dei rimanenti parametri del RUE, nonché l'esito formale e funzionale dell'intervento assicurando, in ogni caso, la persistenza di servizi minimi a tutti i contesti territoriali a garanzia della popolazione in generale, e delle fasce deboli in particolare. Sono fatte salve le eventuali diverse e specifiche disposizioni del RUE e del POC.

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

1. La funzione ed i compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) sono definiti dall'art.4 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

#### **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 at-

tuazione, 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 frazionamento.

## **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. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, così come modificato dalla L.R. 15/2013, il PSC riporta nella "Tavola dei vincoli" (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. La "Tavola dei Vincoli" costituisce elaborato costitutivo anche del RUE.
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, compatibilmente con le Norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco Regionale dell'Abbazia di Monteveglio.
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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono definite ed elencate dall'art. A-23 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

Sono inoltre da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti :

- le casse di espansione e le vasche di laminazione;
- 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, accessibile dall'esterno o dallo spazio pubblico e realizzato in modo da non creare pericolo o intralcio alla *pubblica* viabilità;
    - 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/o 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, ovvero, in mancanza, di adeguato impianto di produzione energetica da fonti rinnovabili;
  - 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. Le attrezzature e spazi collettivi sono definiti ed elencati dall'art. A-24 dell'allegato alla L.R.20/2000 e ss.mm.ii.
2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola 1. del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC entro i piani attuativi, e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art. 3.1.6, costituiscono la dota-



zione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

3. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale – COL-S e quelle di livello comunale COL-C) la cartografia del RUE individua inoltre, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Attrezzature e spazi collettivi di livello locale (COL-L)", la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.
4. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-S di carattere sovracomunale sono:
  - COL-S.a (ass) Ospedale di Bazzano
  - COL-S.b Polo scolastico superiore di Bazzano
  - COL-S.c (par) Parco giardino campagna di Zola Predosa
  - COL-S.c (par) Parco delle Pradole
  - COL-S.c (sp) Centro sportivo a Crespellano
  - COL-S.c (sp) Piscina a Zola Predosa
5. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-C di livello comunale sono classificati in:
  - COL-C.a Attrezzature collettive:
    - COL-C.a (ass) Strutture sanitarie e assistenziali
    - COL-C.a (ch) Sedi di culto e attività correlate
    - COL-C.a (pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza e della protezione civile
    - COL-C.a (csp) Sedi di attività culturali, di spettacolo, politiche, associazionismo
  - COL-C.b Istruzione:
    - COL-C.b (sm) Scuole secondarie di primo grado
  - COL-C.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
    - COL-C.c (sp) Impianti e attrezzature sportive di livello comunale
    - COL-C.c (par) Parchi urbani e territoriali, parchi agricoli
  - COL-C.d Parcheggi:
    - COL-C.d (p) Parcheggi pubblici di livello urbano
    - COL-C.a/p Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie private
6. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-L di livello locale sono classificati in:
  - COL-L.a Attrezzature collettive
    - COL-L.a (ass) Servizi sanitari, Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere

- COL-L.a (csp) Sedi di associazioni, Centri civici, attrezzature sociali;
- COL-L.a (ch) Sedi di culto e attività correlate

COL-L.b Istruzione

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

COL-L.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive

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

COL-L.d Parcheggi locali.

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

- b4 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- b9 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- b10.1 - Attività di interesse comune di tipo civile, Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- b10.2 - Attività di interesse comune di tipo religioso
- b10.3 - Parcheggi pubblici in sede propria
- b10.4 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- f6 - limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile
- f8 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

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

- b2 - Pubblici esercizi.

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

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

8. L'indicazione cartografica nel RUE delle perimetrazioni e classificazioni di cui ai commi 5, 6, 7 del presente articolo non comporta l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per le aree relative, in quanto tale vincolo è di esclusiva competenza del POC. La sola indicazione nel RUE della destinazione di un'area a dotazioni degli insediamenti comporta per le proprietà interessate, fino all'inserimento nel POC, la possibilità di mantenere gli usi legittimamente in essere all'atto dell'adozione del RUE, con interventi manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.

9. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
10. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura
- Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
- L'articolazione tipologica delle dotazioni (di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7) ha carattere indicativo e può essere modificata in sede attuativa, mentre l'individuazione cartografica (generalmente compresa all'interno degli ambiti consolidati) può essere modificata attraverso una variante di RUE e/o l'inserimento nel POC per l'attuazione di interventi e per il loro coordinamento attraverso il Documento Programmatico per la Qualità Urbana.
11. Interventi di Ristrutturazione Edilizia comportanti demolizione con ricostruzione, Nuova Costruzione, interventi comportanti ampliamento.
- In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai commi seguenti.
12. COL-S, attrezzature collettive di livello sovracomunale
- Intervento edilizio diretto per gli interventi MO, MS, NC (nel limite del 10% della Su esistente) e interventi comportanti ampliamento o demolizione con ricostruzione. Interventi eccedenti il limite di cui sopra sono programmati attraverso il POC o, qualora si tratti di opera pubblica, attraverso l'approvazione del progetto con procedura ad evidenza pubblica, senza che ciò costituisca Variante al RUE. Sono ammessi interventi comportanti il cambio d'uso nell'ambito degli usi ammessi ai commi seguenti.
13. COL-C.a – COL-L.a Aree per spazi e attrezzature collettive di livello comunale e locale
- Usi ammessi:*
- b4 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - b10.1 - Attività di interesse comune di tipo civile,
  - b10.2 - Attività di interesse comune di tipo religioso
  - b15 - Attività sanitarie ed assistenziali.
  - f6 - limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile
- Per COL-C.a/p è ammesso solo l'uso b15.
- Parametri urbanistico-edilizi*
- UF max = 0,50 mq/mq.; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Maggiori indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della Sue sono programmabili attraverso il POC o, qualora si tratti di opera pubblica, attraverso l'approvazione del progetto con procedura ad evidenza pubblica, senza che ciò costituisca Variante al RUE.
- Per COL-C.a/p  $U_f = U_{fe}$ ; attraverso il RUE è ammesso un incremento del 20% della Sue,

mentre incrementi superiori della Sue sono programmabili attraverso il POC.

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

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

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

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

*Usi ammessi:*

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

*Parametri urbanistico-edilizi*

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

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

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

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

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

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

*Usi ammessi:*

b2 - Pubblici esercizi

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

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

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

f3 - Reti tecnologiche e relativi impianti

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

## f4 - Impianti per l'ambiente

*Parametri urbanistico-edilizi*

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

*Modalità di intervento:* Intervento diretto

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

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

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

*Usi ammessi:*

b2 - Pubblici esercizi

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

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

*Parametri urbanistico-edilizi:*

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

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

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

*Usi ammessi:*

b.8 – Attività di parcheggio

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

b10.3 - Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

f3 - Reti tecnologiche e relativi impianti

f4 - Impianti per l'ambiente

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

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

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

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

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

Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, se superiori a 50 p.a., devono essere realizzati con fondo impermeabile. A questi parcheggi si applica la normativa per le acque di prima pioggia (DGR 1860/2006).

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

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

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

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

### **Art. 3.1.3. 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. 1. Nella progettazione delle aree a parcheggio pubblico e privato dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel vigente Regolamento comunale del verde, quelle del successivo art. 3.3.5 "Obblighi in materia di ricarica dei veicoli alimentati ad Energia Elettrica", oltre a quelle indicati ai commi seguenti.

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

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

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli privati e nelle autorimesse, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra e di quelli necessari per accedere all'automezzo, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3,00 x 10,00.

Negli interventi sul patrimonio esistente possono essere ammesse dimensioni inferiori, fatta salva la dimostrazione della effettiva fruibilità del posto auto.

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna oltre che delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati (salvo diversa prescrizione comunale), con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m. circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.
5. I parcheggi privati pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi privati pertinenziali possono anche essere ricavati in un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 10 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli in misura analoga.

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

1. In tutti gli interventi edilizi NC, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli comportanti cambio d'uso, o ampliamento di Su, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue, che fa parte integrante del presente articolo. La dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel caso di interventi nei centri ed insediamenti storici CS, NS, TS, IS e su edifici ES posti in ambito AUC. Questi parcheggi dovranno essere realizzati in modo da prevenire incidenti sui minori (ad esempio sono da evitare percorsi pedonali posteriormente agli automezzi).
2. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi comportanti ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.



4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali con riferimento ad almeno tutte le nuove unità che si realizzano, salvo che le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti.
7. Nel caso di intervento comportante cambio d'uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 15/2013 e s.m.i., qualora per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente, l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso. L'area per i posti auto pertinenziali può essere reperita in un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce e alla quale dovrà essere asservita. L'asservimento viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali. Il suddetto vincolo dovrà essere riportato nel documento autorizzativo relativo all'intervento. Fanno eccezione gli interventi in Centro Storico, per i quali non è richiesta la dotazione di parcheggi privati pertinenziali.
8. Nel caso di intervento comportante cambio d'uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta, con esclusione del cambio d'uso verso gli usi a1, a2, a3.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

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

##### **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, fino al raggiungimento di un quantitativo minimo obbligatorio non inferiore a 4 posti auto per le unità eccedenti i 160 mq.. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Nel caso di interventi comportanti cambio d'uso in cui venga ripristinato un pre-esistente uso abitativo la dotazione minima è determinata in un posto-auto per unità immobiliare, a condizione che sia comunque rispettata la dotazione minima richiesta dalla L.122/89.

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.

<b>usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2</b>		
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 50 mq. di Su. Nel caso delle Case di riposo (ricomprese nell'uso b15) la dotazione richiesta è ridotta al 50%.		
<b>usi b14.1 e b14.2</b>		
il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:		
1 posto auto ogni 15 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., pari ad almeno il 30% della loro superficie con almeno un posto autocarro, dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di tali mezzi.		
<b>uso c1</b> , limitatamente alle attività di collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio, di autotrasporto, di corriere, di magazzinaggio aziendale automatizzato.		
1 posto auto ogni 200 mq di Su e comunque non meno di 1 mq. ogni 2 mq. di SF.		
Una parte dei p.a., pari ad almeno il 50% della loro superficie con un minimo di 200 mq. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.		

<p><b>usi e1, e2, d7</b></p> <p>1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su.</p>
<p><b>uso e3</b></p> <p>numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.</p>
<p><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></p> <p>non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.</p>

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

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

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, e interventi comportanti ampliamento o demolizione con ricostruzione, 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, o interventi che comportino ampliamento o demolizione con ricostruzione (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, o interventi che comportino ampliamento, o demolizione con ricostruzione, o cambio d'uso, 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):

$$P1 = 20 \text{ mq./100 mq di Su}$$

- b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2):

$$P1 = 45 \text{ mq. /100 mq di Su ;}$$

$$U = 65 \text{ mq. /100 mq di Su}$$

- c) per gli usi produttivi (usi c1, c2, c3):

$$P1 = 10 \text{ mq. ogni 100 mq. di Su.}$$

- d) Per gli usi a3, b8, b9, c4, c5, c6, e3 e per tutti gli usi 'd' non è richiesta realizzazione e cessione di aree; inoltre non è richiesta realizzazione e 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:

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

—  $P1 = 45 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Su}$ ;

—  $U = 65 \text{mq.} / 100 \text{ mq di Su}$

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.

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 Segnalazioni Certificate 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 realizzazione 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, nel rispetto del vigente Regolamento comunale del verde pubblico e privato.
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 rurale, 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 criteri e dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.
2. In applicazione di quanto previsto dall'art.A-26 della L.R. n. 20/2000 commi 6 e 7, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:
  - la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
  - la monetizzazione non è ammessa nei casi in cui il PSC e/o il POC prevedano che la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità
  - l'Amministrazione diversifica i parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte della Giunta comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
  - i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono aggiornati su base ISTAT annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Bologna.

3. Il POC può prevedere (ai sensi del comma 6 dell'art. A-26 della L.R. n. 20/2000) che la cessione e sistemazione di aree da destinare a dotazioni territoriali avvenga al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, al fine di ottimizzare la localizzazione e l'efficacia delle attrezzature e degli spazi pubblici. Tale scelta deve avvenire in coerenza con le indicazioni qualitative e quantitative del "Documento programmatico per la qualità urbana";
4. Fatti salvi i criteri generali di cui ai primi due punti del comma 2 del presente articolo, la monetizzazione, finalizzata a contribuire economicamente all'acquisizione e qualificazione del demanio di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali, può essere decisa nei casi previsti all'art. A-26 c.7 della L.R. n. 20/2000.
5. Con riferimento ai casi in cui la modesta dimensione delle dotazioni da cedere non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie, di norma si monetizza quando:
  - l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a quattro posti auto (50 mq.);
  - l'area da cedere come V è inferiore a 50 mq.;Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta all'applicazione dei criteri illustrati ai commi 1 e 2 del presente articolo, in base ai quali negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, applicando i valori stabiliti dalla relativa delibera comunale. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.
6. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - 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;
  - nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", 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.
7. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
8. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.
9. Le somme incassate dal Comune dalle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, determinate sulla base dei criteri di cui al comma 1, dovranno essere preferibilmente impiegate per la razionalizzazione, il miglioramento dell'accessibilità motoria e sensoriale, della qualità e quantità delle pari tipologie di dotazioni esistenti nei centri abitati

**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, vige la disciplina dell'ambito interessato.

**CAPO 3.2. DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI – TUTELA IDROGEOLOGICA****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 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 non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti, fatti salvi i casi specificamente individuati nei perimetri IUC o in sede di POC. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.
3. L'attuazione di interventi di interesse pubblico entro gli ambiti ECO è definita dal POC, attraverso accordo con i privati o con previsione di vincolo preordinato all'esproprio, ovvero per gli interventi urgenti attraverso approvazione del progetto con procedura di evidenza pubblica. Gli usi ammessi sono relativi ai Servizi e attrezzature di interesse collettivo, alle attività ricreative, sportive e di spettacolo, alle funzioni agricole, alle attività ricettive extra-alberghiere e ad infrastrutture per l'urbanizzazione, sempre tuttavia attraverso il recupero di edilizia esistente, senza incrementi insediativi.
4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi in sede di POC, 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 rifiuti, così come definiti all'art. 183.1 del D.Lgs 152/2006), 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 au-



torizzare 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/previste nel territorio. Le nuove vasche dovranno essere realizzate in modo da non essere fonte di pericolo e/o caduta, né occasione di disturbo per odori, esalazioni, proliferazione di insetti o altri animali molesti e nocivi.
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.
8. In Comune di Bazzano l'ambito ECO in prossimità della rotatoria sullo svincolo della Nuova Bazzanese, presso Ca' Morando, può essere destinato al trasferimento del tiro a segno dalla sede attuale prossima ad ambiti urbani consolidati.

#### **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 limitare 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 realizzate 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.

È inoltre necessario che non vi siano collegamenti diretti delle rete di raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione con la fognatura, al fine di impedire che sversamenti accidentali di liquidi inquinanti possano contaminare fognature o corpi idrici. I pozzetti le griglie, le canalette dovranno essere cieche ed assolutamente impermeabili.

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 (con riferimento alla DGR 286/2005) 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 alla LR 26/2004 e alle DGR 967/2015 e 1275/2015.

#### **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 nuove espansioni (PUA), di ristrutturazioni urbanistiche di significative dimensioni (PDR) e comunque nelle previsioni attuative dirette (IUC) ovvero in quelle inserite nel POC di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio di edifici residenziali, produttivi, terziario-direzionali, agricoli,, 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, (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) con utilizzo delle acque grigie di cui al Requisito Area Bazzanese 8.3 (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico)

Per gli interventi edilizi diretti e non inseriti nel POC più significativi, quali nuova costruzione e ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio, è fatto obbligo di attenersi a disposizioni relative a:

- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).

Il RUE incentiva e favorisce a livello volontaristico l'applicazione dei maggiori livelli prestazionali previsti al comma precedente anche per gli interventi di attuazione diretta, prevenendo scomputi negli oneri e le premialità di capacità edificatoria di cui all'articolo 4.2.3.

## REQUISITI, PRESTAZIONI MINIME E CRITERI APPLICATIVI

- 2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
- Negli interventi di nuove espansioni (PUA), di ristrutturazioni urbanistiche di significative dimensioni (PDR) e comunque nelle previsioni attuative dirette (IUC) ovvero in quelle inserite nel POC relativi ad edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo 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, (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata), di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio.
- Per gli insediamenti di edifici industriali, ovvero terziari e commerciali di rilevanti dimensioni o comportanti un significativo carico urbanistico, i Comuni possono prescrivere l'obbligo di riciclo delle acque reflue e di riutilizzo delle acque piovane anche in caso di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia totale, ovvero di richiesta di autorizzazione allo scarico comportante modifica sostanziale di precedente autorizzazione, ovvero dell'Autorizzazione Integrata Ambientale, e di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno del complesso edilizio (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata).
- La cisterna di recupero delle acque meteoriche dovrà essere dotata di:
- sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso;
  - sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria all'uso;
  - le bocchette dell'impianto idrico di utilizzo delle acque meteoriche recuperate dovranno essere dotate della dicitura "acqua non potabile"
- Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere allegati alla richiesta/presentazione del titolo abilitativo:
- a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:
- manto di copertura privo di sostanze nocive;
  - collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura, privi di sostanze nocive;
  - pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;

- vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
- sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
- valvole e condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
- pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
- rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
- eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b. Calcolo del fabbisogno idrico e del volume di acqua captabile dalla copertura:

*Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.)*

per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti <sup>1</sup> (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:

$$F. I. = N. Ab. Eq. \times 120 \text{ l/g}$$

per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.

*Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)*

Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalle coperture dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:

$$V.C. = S.C. \times P.C.$$

dove:

- S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio;
- P.C., Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.

*Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)*

Il volume teorico di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:

$$V.A. = F. I. \times 40\text{gg}$$

Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore rispetto al volume teorico di accumulo (V.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C.

c. Dimensionamento del serbatoio di accumulo (S.A.):

Il serbatoio di accumulo, ai fini del soddisfacimento del requisito, dovrà avere un volume pari, rispetto al volume teorico determinato ai sensi del precedente punto b), alle seguenti quantità:

S.A. = 0,20 x V.A. negli edifici uni e bifamiliari;

S.A. = 0,15 V.A. negli edifici tri- e quadrifamiliari.

---

<sup>1</sup> Abitante equivalente = 1 ab. / 30 mq di Su

Negli edifici plurifamiliari di maggiori dimensioni il dimensionamento dei serbatoi di accumulo dovrà essere definito in sede di PUA o di permesso di costruire sulla base di una valutazione specifica di fattibilità, con un minimo di 0,10 S.A..

3. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:
  - Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
  - Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.
4. Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili:
  - Esterni agli edifici:
    - annaffiatura delle aree verdi;
    - lavaggio delle aree pavimentate;
    - lavaggio auto;
    - usi tecnologici.
  - Interni agli edifici:
    - alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
    - alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);
    - alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
    - usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

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

- 1 Gli interventi edilizi modificativi degli aspetti edilizi ed impiantistici, variamente individuati a seconda della tipologia di intervento, sono soggetti alle disposizioni vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio o, in assenza di questo, dell'effettuazione degli interventi stessi, dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale vigente, ciascuna per le proprie rispettive competenze, attualmente regolate in particolare dall' "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" , e come integrate da successive intervenute modificazioni (tra cui il recepimento in corso in ambito nazionale della direttiva 2010/31 U.E. – N.Z.E.B. Near Zero Energy Building o anche Edifici ad energia quasi zero, la Del. Giunta regionale 967/2015 "Approvazione dell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" e la Del. Giunta regionale 1275/2015 "Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici").
- 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, 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. Per le disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici si fa riferimento alla normativa vigente di cui al comma 1 dell'art.3.3.2.

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

- 1 Requisiti tecnici cogenti degli edifici

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

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

- 2 Produzione di Energia Elettrica da Fonti Rinnovabili (FER)

- 2.a In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con  $Su > 1.000\text{mq.}$ , è fatto obbligo in sede progettuale di prevedere l'utilizzo delle fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia elettrica dell'edificio, come previsto dalla D.G.R. E.R. n. 967/2015 e s.m.i..

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

I pannelli fotovoltaici possono inoltre essere installati nell'ambito del lotto di pertinenza in

unità immobiliari dotate di giardino, se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.

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

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

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

- 2.c. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, di quelli di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o supporti appositamente predisposti, senza che l'intervento comporti incremento di Su o Sa.
- 2.d L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, secondo gli stessi criteri di integrazione, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo negli ambiti specializzati per attività produttive (art. 7 L.R. 15/2013).
- 2.e A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.
3. Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria  
In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con  $Su > 1.000\text{mq.}$ , e in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da



coprire almeno il 50% di fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (come ad esempio pannelli solari termici). Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel Centro storico. Per la verifica del requisito si fa riferimento al livello di prestazione minima indicato nell'allegato 3, requisito 6.1.1 tab. B.1 e B.2 dell'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008. La dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione di tale predisposizione.

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

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

#### 4. Cappotto Termico

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

#### 5. Incentivi

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

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

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

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

una vettura.

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

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

## 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 le rispettive delibere di Consiglio Comunale. 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).

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento ai seguenti valori percentuali, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati:

- nel caso di pavimentazioni in elementi prefabbricati grigliati si considera che siano permeabili per il 50% della loro superficie;
- nel caso di inghiaatura carrabile su terra si considera permeabile il 100% della superficie.

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.

Qualora, per esigenze produttive o funzionali sia necessario collegare strutturalmente o fisicamente due edifici fra i quali siano interposte strade urbane di tipo E ed F, è consentita la realizzazione (interrata o in sopraelevata) di collegamenti impiantistici, funzionali o strutturali non diversamente localizzabili, previa convenzione allegata al titolo abilitativo dell'intervento e regolarizzazione degli atti/aspetti patrimoniali fra privato e Amministrazione/Soggetto titolare della strada.

La convenzione potrà prevedere la rimozione del manufatto, a carico del privato, una volta cessata l'attività o l'esigenza funzionale, ovvero, per sopravvenute ragioni di prevalente interesse pubblico (ivi compresa la riclassificazione della strada a rango più elevato).

La convenzione stabilisce inoltre: l'assunzione a carico del privato delle azioni e degli oneri attinenti la sicurezza e la funzionalità della viabilità, con riferimento alla struttura realizzata; la corresponsione di un eventuale canone (se non già previsto dall'atto di carattere patrimoniale quale p.e. servitù, diritto di superficie, ecc.); ulteriori interventi di adeguamento o miglioramento della viabilità del contesto ritenuti necessari; le formule di garanzia per l'ottemperanza alle condizioni di cui sopra.

La realizzazione di strutture che, per dimensioni e consistenza, configurino superficie utile o accessoria (SU o SA), ai sensi della norma vigente, oltre a necessitare della rispettiva disponibilità residua, comporta l'asservimento edificatorio delle quantità realizzate a carico delle aree servite, generanti.

3. La classificazione delle strade è effettuata dal RUE in applicazione del Codice della Strada. È facoltà dell'Amministrazione comunale la redazione di un PUA riguardante l'intero territorio rurale comunale o sue porzioni omogenee, che individui, per le strade comunali di ordine inferiore, fasce di rispetto stradale più ridotte, comunque non inferiori a 10 m., in coerenza con la corrispondente classificazione delle strade ai sensi della L.R. 35/1994.

**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 collettivi di cui all'Art. 3.1.7.

3. Tipi d'intervento edilizio. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi comportanti ampliamento, 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, o interventi comportanti demolizione e ricostruzione o ampliamento, 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, salvo i casi espressamente previsti all'interno degli interventi IUC o dal POC.

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.

4. 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.
5. Qualora, per esigenze produttive o funzionali sia necessario collegare strutturalmente o fisicamente due edifici fra i quali siano interposte strade urbane di tipo E ed F, è consentita la realizzazione (interrata o in sopraelevata) di collegamenti impiantistici, funzionali o strutturali non diversamente localizzabili, alle condizioni dell'articolo 3.5.1 comma 2.

#### **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

Per la classificazione delle strade si rimanda alle tavole del PSC e del RUE.

#### **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 riparazione;
  - 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 ri-

- fiuti, in funzione della tipologia di raccolta adottata dal comune, 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 (MOB-d)**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti (MOB-d) 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.

4. Impianti esistenti

Sugli impianti esistenti sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi: MO, MS, RS, RRC, RE, D. Eventuali interventi di ampliamento e la riattivazione di impianti precedentemente dismessi devono essere programmati dal POC.

#### **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%. In linea generale non è ammessa 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 12% e nelle eventuali piazzole di sosta e manovra. E' comunque ammessa l'asfaltatura delle strade poderali e interpedonali destinate ad essere sede di viabilità ciclo-pedonale, al fine di garantirne la sicurezza e la piena accessibilità.
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, è ammesso il microtappeto con finitura a pietrischetto.

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

- 1 L'indicazione grafica nelle tavole del PSC e del RUE delle piste ciclabili e degli itinerari è rappresentativa della connessione funzionale da garantire, ma non dell'esatto tracciato da realizzare. In fase progettuale potranno essere definite variazioni del tracciato con esiti equivalenti in termini di connettività funzionale, senza che ciò configuri variante allo strumento urbanistico.
- 2 Percorso Vita "Torrente Lavino" – Parco Cavanella e collegamento tra i due percorsi, via Monticino  
Le aree limitrofe ai percorsi in oggetto sono caratterizzate dalla presenza di percorsi-vita. Tali aree devono costituire risorse di sviluppo e valorizzazione fruitiva del territorio comunale attraverso l'insediamento di usi a ciò finalizzati negli edifici esistenti, di origine storica e non. Nelle aree limitrofe a tali percorsi potranno essere insediati usi sportivi all'aria aperta senza la costruzione di nuovi manufatti; i servizi connessi a tali usi dovranno essere insediati negli edifici esistenti. In tali aree, i proprietari di almeno due ettari di terreno potranno realizzare punti di ristoro, chioschi per la vendita di bevande, servizi igienici, punti panoramici di sosta, ecc. aventi superficie coperta massima di 40 mq. da assoggettare a convenzione ventennale rinnovabile, scaduta la quale i manufatti dovranno essere rimossi. Tali interventi dovranno essere realizzati al di fuori della fascia di pertinenza fluviale. La realizzazione di eventuali parcheggi non dovrà superare la dimensione di 20 posti auto e dovrà essere eseguita con impiego di materiali semipermeabili. Tali interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni operanti per le fasce di pertinenza/tutela fluviale, qualora interessate.



3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, dovrà essere garantita una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
7. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
8. 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.
9. 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.
10. 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 di-

stanza 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 delle livellette inclinate 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., le opere sono eseguite previa comunicazione di inizio lavori, o SCIA nel caso in cui le opere siano soggette a denuncia di deposito sismico.

#### **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, nell'ambito di procedure negoziali, una capacità edificatoria - integrativa rispetto agli indici stabiliti dalle presenti norme in relazione alla dimensione dell'azienda agricola - 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 quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La realizzazione delle reti impiantistiche dovrà avvenire preferibilmente nel sottosuolo dei marciapiedi.

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

1. Ai fini dell'applicazione del Decreto Ministeriale 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*”. 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 ricettore 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 ricettore 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.
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 attrezzato, 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 SCIA 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. Le fasce di rispetto dei gasdotti 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 urbanizza-

te, 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 SCIA, 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 definite all'art. 4.6.9 comma 14.

#### **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 e per comunicazioni internet / banda larga / wi-fi / wi-max 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 che comportano l'inedificabilità assoluta.
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 e di impianti fissi per comunicazioni internet / banda larga / wi-fi / wi-max 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. 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. In tali ambiti sono ammessi solo gli impianti esclusivamente destinati all'auto-produzione di energia.
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.

5. 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. 8.2 comma 3 del PSC.
6. Ai sensi del paragrafo 3, lettera G) punto a) "Criteri tecnici per la mitigazione degli impatti ambientali nella progettazione e gestione degli impianti a biogas" e del paragrafo 4, lettera E) punto a) "Prescrizioni per gli impianti a Biomasse – Emissioni in atmosfera" della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 51/2011, la distanza minima per la localizzazione di impianti per la produzione di energia da biogas e produzione di biometano nonché di impianti a biomasse<sup>2</sup> aventi potenza nominale superiore ai 200 Kw/h è definita in:
  - da centri abitati (identificato dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile come definito dal PSC) ed edifici "sensibili" (scuole, ospedali, asili anche privati, case-strutture di cura e/o assistenza e/o ausilio alla persona, centri di culto, impianti sportivi e parchi urbani cittadini, anche se localizzati in comuni limitrofi), fatti salvi gli impianti esistenti: m. 1.000;
  - da fabbricati residenziali esistenti non appartenenti al Centro Aziendale (anche se localizzati in comuni limitrofi), fatti salvi gli impianti esistenti: m. 300.

Le distanze minime di cui al precedente paragrafo devono essere rispettate anche per impianti localizzati all'interno di ambiti per insediamenti produttivi, esistenti o di previsione.

La localizzazione degli impianti per la produzione di energia da biogas e produzione di biometano nonché di impianti a biomasse è inoltre vietato:

- nelle zone AVN\_AP di cui all'art. 7.2 del PSC (zone SIC, ZPS, Rete Natura 2000);
  - nelle aree a medio e alto rischio di frana come identificate dal PSTS-07 e nelle aree interessate da frane attive e quiescenti individuate dal PTCP;
  - richiamando il principio di precauzione nelle aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni di cui all'art. 2.23 del PSC e dell'art. 4.11 del PTCP;
  - richiamando il principio di precauzione nelle fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
7. Negli areali risultanti dall'applicazione delle distanze di cui al precedente comma sono comunque consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa specifica dell'ambito territoriale

---

<sup>2</sup> Impianti di produzione di energia elettrica da biogas, ottenuto da biomasse compresi i rifiuti, ovvero da scarti di qualsiasi tipo, acque reflue, fanghi, ovvero da materie prime; si intendono anche impianti di cogenerazione o di produzione di acqua calda e vapore; impianti di produzione di energia elettrica da biomasse diretta e indiretta (comprese pirolisi e gassificazione) nonché impianti di produzione di biogas per immissione in reti o per qualsiasi uso.



di appartenenza sia sui fabbricati esistenti che per la realizzazione di nuovi edifici, previa sottoscrizione da parte dell'attuatore di atto liberatorio in favore del Comune.

#### **Art. 3.6.8. Impianti esterni di illuminazione**

1. Fino all'adeguamento del RUE alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 29 settembre 2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" gli impianti esterni di illuminazione, sia pubblici che privati, sono soggetti alle disposizioni della stessa L.R. 19/2003 nonché della "Terza direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della Legge Regionale 29 settembre 2003 n. 19 recante: Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico", approvata con D.G.R. n. 1732 del 12 novembre 2015.

### **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 regolamento del Servizio Idrico Integrato. È vietato scaricare acque reflue nei fossi stradali, fatto salvo l'ottenimento di apposito nulla osta da parte dell'Ente gestore del recettore per le acque opportunamente trattate ai sensi di Legge.
2. La comunicazione relativa agli scarichi di acque domestiche recapitanti in pubblica fognatura va effettuata al Soggetto gestore ai sensi dell'art. 124 punto 4 del Dlgs n. 152/2006. L'allacciamento alla rete fognaria è realizzato dal Gestore, con oneri a carico dell'intestatario del contratto, previa richiesta di esecuzione di nuovo allacciamento. La dichiarazione relativa agli scarichi contiene l'impegno al rispetto delle norme dettate dal regolamento del Servizio di Fognatura e Depurazione dell'ATO competente, e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Segnalazione Certificata di inizio attività o Comunicazione di Inizio lavori.
3. Fatte salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal comune, oppure dalla Provincia se l'attività dell'impianto rientra tra quelle soggette ad AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) o ad AUA (Autorizzazione Unica Ambientale), ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 13 marzo 2013, n. 59, in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e ss.mm.ii. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie, ove ammesso, è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e ss.mm.ii.
4. Qualora intervengano significative modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate

secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.

5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e di RE se estesa all'intero edificio e in caso di adeguamento del sistema fognario, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi 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 provenienti 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, 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 in conformità alle disposizioni dettate dall'art. 20 del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia, come approvato con deliberazione di Giunta della RER n. 857 del 17/06/2014. 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 dan-

nose 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 Tecnico di Bacino), nonché la SCIA 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/SCIA ai sensi della L.R. 30/07/2013, n. 15, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta nel rispetto di quanto previsto nell'Allegato 5 della Delibera interministeriale 4 febbraio 1977 e s.m.e i..
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 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 alle disposizioni di cui all'art. 20 del Piano Stralcio per il bacino del Torrente Samoggia come approvato dalla Deliberazione di Giunta della Regione Emilia Romagna n. 857/2014.

### **Art. 3.7.3. Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee**

1. Nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee, di cui all'art. 2.24 delle Norme del PSC, oltre a quanto definito all'art. 2.25 dello stesso 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 e ambientali;
  - 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 si definiscono, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 5.6 del PTCP, le modalità per lo smaltimento delle ABC e delle ABNC. Dovrà essere individuata 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 si applicano le disposizioni di cui al D.M. 161/2012 e ss.mm.ii. e agli artt. 41 e 41bis della Legge 98/13, e in particolare:
  - Applicazione dell'art. 41, comma 2, del Regolamento di cui al DM 161/2012 per i materiali da scavo derivanti da opere sottoposte a VIA o ad AIA;
  - applicazione dell'art. 41bis in tutti gli altri casi

#### **Art. 3.7.5 Prescrizioni specifiche in merito ai canali**

1. Per i canali (Scolo Finaletto e Canal Torbido) e le opere di competenza del Consorzio Burana è necessario mantenere libera da ostacoli di qualsiasi natura un'area di rispetto della larghezza di 5 metri esterna a ogni sponda o dal piede dell'argine al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici. E' inoltre vietata la costruzione di edifici per

un'area di larghezza pari a 10 metri;

2. Nella realizzazione di interventi di nuova urbanizzazione o di interventi che portano alla trasformazione del suolo da permeabile a impermeabile deve essere applicato, per la gestione delle acque meteoriche, il principio dell'invarianza idraulica. Per tali interventi, che ricadono nei bacini di scolo di competenza del Consorzio Burana, sarà necessario interpellare il Consorzio stesso in qualità di autorità idraulica competente per il rilascio del parere idraulico.

#### **Art. 3.7.6. Prescrizioni specifiche in merito alla regimentazione delle acque nel territorio rurale di collina e di montagna**

1. La regimentazione delle acque nel territorio rurale di collina e montagna, oltre a costituire un'importante presidio per il controllo dei processi erosivi e dei movimenti gravitativi, svolge un ruolo determinante per il mantenimento della funzionalità idraulica della rete di drenaggio principale di montagna e di pianura.
2. A tale scopo in detto territorio dovrà essere realizzato e mantenuto un reticolo di scolo delle acque idoneo a convogliarle nella rete di scolo primaria o naturale, comprendente i seguenti elementi, allo scopo di non gravare sui terreni situati più a valle:
  - fosso di guardia: ha la funzione di intercettare le acque provenienti dai terreni non coltivati posti a monte dei terreni agricoli (fosso di guardia di monte) e/o di intercettare le acque provenienti dalle unità colturali poste a monte di infrastrutture viarie e zone residenziali (fosso di guardia di valle).
  - fosso livellare: raccoglie le acque che si infiltrano negli orizzonti più superficiali del suolo e che defluiscono al di sotto dello strato lavorato lungo la superficie della soglia di lavorazione; ha lo scopo di drenare lo strato di terreno lavorato prolungando il tempo necessario al raggiungimento di condizioni di saturazione nel suolo; per adempiere a tale funzione è determinante che la profondità del fosso sia superiore a quella dei solchi di lavorazione.
  - strada fosso: pista per il passaggio dei mezzi agricoli; ha la funzione di interrompere la lunghezza del versante e di ridurre la lunghezza degli appezzamenti, può sostituire il fosso livellare.
  - fosso collettore: ha la funzione di condurre le acque raccolte dalla rete di regimentazione nei fossi naturali; è tracciato di norma a rittochino e in condizione di forte pendenza può essere soggetto all'azione erosiva delle acque, in tal caso va protetto con presidi antierosivi quali: saltini, brigliette, inerbimento, consolidamento delle sponde tramite piantumazione di essenze arbustive, ecc.

### **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, dell'art. 28 della L. 166/2002, della L.R. 19/1994, e della Circ. regionale AMP/DPA/1493 del 21/01/2005 avente ad oggetto "indicazioni in merito alla interpretazione dell'art. 4 della L.R. 19/2004.
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 la riduzione della fascia di rispetto e l'ampliamento o la costruzione di nuovi cimiteri nei casi e con le modalità previste dall'art. 338 del R.D.1265 del 1934 e della L.R. 19/2004 e ss.mm.e ii .
4. Nelle fasce di rispetto è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto degli interventi previsti dall'art. 338 del R.D.1265 del 1934 e della L.R. 19/2004 e ss.mm.e ii., nel rispetto delle prescrizioni di zona e qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE. Nel caso di interventi comportanti demolizione con ricostruzione l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

## **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 dall'allegato alla L.R. 15/2013 e dall'art. 3 del D.P.R. 380/2011 e s.m.i, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
3. Ai sensi dell'art.13 della L.R. 15/2013 comma 4, nei centri ed insediamenti storici (CS, NS, TS, IS, ES) e negli edifici tutelati esterni agli insediamenti storici anche dove sia ammessa la demolizione e ricostruzione del fabbricato, questa deve avvenire senza modifica agli originali parametri, salvi i casi in cui sia specificamente ammesso dalle presenti norme.

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

1. Sulla base della perimetrazione e della disciplina generale definite dal PSC (art. A-7 c.2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.), 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. Entro gli ambiti CS ed NS la disciplina generale è definita dall'art.A-7 comma 3 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dai successivi articoli dal 4.1.3 al 4.1.17.
3. 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.

4. Entro questi ambiti le targhe individuative e pubblicitarie devono essere di dimensioni ridotte (vedi art. 5.3.6) realizzate con diciture incise, in pietra naturale (pietra serena, arenaria, o in lastre di ottone o bronzo, rame; in caso di compresenza di più targhe queste devono essere allineate (verticalmente) e di tipologia omogenea; è ammesso il ricorso a plance di raccordo o bacheche autoportanti realizzate in metallo verniciato, ottone, rame, bronzo o ghisa, illuminate indirettamente (vedi art. 5.3.7);

Le insegne pubblicitarie devono essere realizzate per dimensioni, materiali, colori, composizione grafica e collocazione, tali da consentire un armonico inserimento nel contesto architettonico ed ambientale, quali elementi di decoro urbano; non sono ammesse nei contesti storici le tipologie a cassonetto luminoso; sono prescritte insegne dipinte, serigrafate o con caratteri separati retro-illuminate. Le insegne a bandiera devono avere altezza minima di 3 m dal marciapiedi, e 4.5 m. dal piano stradale (se direttamente prospicienti ad esso), illuminate indirettamente e realizzate con materiali, colori e tipologie classiche (salvo che per i loghi farmaceutici e medici).

L'inserimento delle insegne non deve alterare la percezione e la visibilità degli edifici e degli spazi urbani significativi. Eventuali indicazioni o cartelli indicatori dovranno sempre essere di dimensioni ridotte non superiori a mq. 0,35 (p.e. 0,50x0,70). 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.

5. Gli interventi sugli edifici sono definiti dal RUE sulla base della classificazione attribuita, di cui all'art. 4.1.6 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.
6. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento deve essere previsto nel POC anche per le opere di iniziativa privata. Il Comune può eventualmente programmare 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 coattive.
7. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Comune 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 usi ammessi promuovendo politiche di recupero e riqualificazione. All'interno dei centri storici il RUE delimita



ta 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 e Castello di Serravalle, sono confermate 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 Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC, la classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 3 in scala 1:1000, è effettuata dal RUE:

#### **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.

#### **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).

#### **Art. 4.1.6 Classificazione degli edifici e dei complessi negli ambiti CS, NS e TS**

1. Il RUE introduce per gli ambiti CS, NS e TS la seguente classificazione degli immobili, riportata nella tavola 3 in scala 1:1.000 e/o 1:2.00, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC.
2. CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi di importanza nel contesto urbano, in quanto caratterizzati da aspetti tipologici, architettonici o storico-artistici rilevanti.
3. 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.

La classe è ulteriormente suddivisa nelle seguenti sotto-classi:

**CENTRI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE CS**

- CS 2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo
- CS 2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
- CS 2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni
- CS 2.4 Edifici e complessi edilizi non omogenei con la struttura dell'insediamento storico.
- CS 2.5 Spazi pubblici e unità fondiari storicamente non edificate

**NUCLEI STORICI NS**

- NS 2.1 Edifici e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo
- NS 2.2 Edifici e complessi edilizi storici, di valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
- NS 2.3 Edifici e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni

**TESSUTI INSEDIATIVI STORICI DI PIÙ RECENTE FORMAZIONE TS**

- 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

- 4. CLASSE 3: Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da fabbricati di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale

**Art. 4.1.7. Interventi ammessi negli ambiti CS, NS e TS**

- 1. Classi: CS.1- NS. 1 - TS.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. 4.1.12 comma 1 (ES.V).

- 2. Classi: CS.2.1 – NS. 2.1 - TS.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, e limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali in conseguenza allo stato di conservazione fisico delle strutture. Nel caso si tratti di Ville con giardino o parco o edifici specialistici, si applicano le disposizioni dell'art. 4.1.12 comma 1.

- 3. Classi: CS.2.2 – NS. 2.2 - TS.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 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.

4. Classi CS. 2.3.- NS. 2.3.- TS. 2.3

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE riferita alle sole parti di edificio non più recuperabili e a quelle che hanno subito evidenti trasformazioni.

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. Per l'applicazione dell'intervento RE l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di eventuali interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento nel contesto storico, anche attraverso interventi riferiti alle parti di edificio non più recuperabili e a quelle che hanno subito evidenti trasformazioni.

5. Classe CS. 2.4

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE.

Per interventi di RS, RRC e RE è richiesta un'analisi 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 eventuali interventi di modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, nonché di riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale, con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico.

6. Classe CS. 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.

7. Classi CS. 3. – NS.3. – TS3

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE .

Per interventi di RS, RRC e RE è richiesta un'analisi critica che riguardi l'edificio dal punto di vista storico, architettonico, funzionale.

Gli interventi ammessi devono avere come obiettivo il miglior inserimento dell'unità edilizia nel contesto storico attraverso la realizzazione di un fabbricato anche completamente di-

verso dal preesistente evitando l'impiego di materiali di finitura che mimino quelli storici (finta pietra, finto legno, ecc.).

L'applicazione dell'intervento RE può comportare interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione del volume e modifiche alla sagoma e al sedime, 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, per come risultante dall'analisi critica.

#### 8. Interventi di ripristino tipologico.

Per casi significativi adeguatamente documentati, è ammessa la possibilità di ripristino tipologico in base a dati conoscitivi certi (elaborati grafici, testi documentali descrittivi supportati da immagini fotografiche).

### **Art. 4.1.9 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. I tessuti insediativi sono la somma di singoli fabbricati o di modesti aggregati caratterizzati per la presenza di funzioni originarie differenziate
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 pertinenziali agli edifici deve essere sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
3. 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. 4.1.10. 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 sto-

rico-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. 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.

#### **Art. 4.1.11. Classificazione degli edifici nei sub-ambiti IS ed ES**

1. Il RUE introduce per i sub-ambiti IS ed ES la seguente classificazione degli immobili, riportata nella tavola 3 in scala 1:1.000 e/o 1:2.00, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC.
2. Classificazione degli edifici
  - 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)
    - C.1 -Edifici di antica formazione con elementi architettonici di pregio
    - C2 - Edifici di formazione storica con evidenti accrescimenti organici
    - C3 - Edifici residenziali isolati con elementi tipologici di interesse testimoniale
    - C4 - Complessi di edifici di valore testimoniale
  - R - Edifici e complessi rurali (casa padronale con fienile stalla, casa-fienile e stalla, casa, stalla, fienile)
    - R1 – Complessi rurali di interesse architettonico conservati sia nell'uso che nella tipologia
    - R2 – Complessi rurali di interesse architettonico con tipologia conservata
    - R3 – Complessi rurali di interesse testimoniale conservati sia nell'uso che nella tipologia
    - R4 – Complessi rurali di interesse testimoniale con tipologia riconoscibile e con evidenti modifiche
    - R5 - Complessi rurali di interesse storico che hanno subito evidenti trasformazioni tipologiche che ne compromettono la riconoscibilità

#### **Art. 4.1.12. Interventi ammessi nei sub-ambiti IS ed ES**

##### **1. 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 e 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 le parti di edificio che hanno subito evidenti trasformazioni o sono frutto di accrescimenti organici e per gli edifici secondari l'analisi critica potrà dimostrare l'ammissibilità di interventi di risanamento conservativo RRC per esigenze d'uso e riuso, anche in relazione allo stato di conservazione fisico delle strutture, subordinatamente al rispetto delle caratteristiche di conservazione e di salvaguardia dei valori tutelati.

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.

## **2. 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. Potranno inoltre essere ammessi limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali in conseguenza allo stato di conservazione fisico delle strutture

## **3. 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:

#### C.1 Edifici di antica formazione con elementi architettonici di pregio

Per gli edifici classificati 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.

#### C.2 Edifici di formazione storica con evidenti accrescimenti organici

Per gli edifici classificati 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.

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

Per gli edifici classificati C.3 sono ammessi interventi di MO MS, RS, RRC, RE riferita alle parti dell'edificio non più recuperabili. L'analisi critica – che va sempre effettuata per gli interventi di RS, RRC e RE - 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 l'applicazione dell'intervento RE, l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di eventuali interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento nel contesto storico anche attraverso interventi riferiti alle parti dell'edificio non più recuperabili.

#### C.4 Complessi di edifici di valore testimoniale

Per gli edifici classificati C.4 sono ammessi interventi di MO MS RS, RRC, RE. 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 modifiche alle aperture. L'analisi critica – che va sempre effettuata per gli interventi di RS, RRC e RE - può dimostrare, per le parti dell'edificio non più recuperabili e per quelle tipologicamente autonome, l'ammissibilità di interventi RE con modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, nonché l'eventuale riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale, con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico.

### **4. 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:

**R.1 Complessi rurali di interesse architettonico conservati sia nell'uso che nella tipologia**

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. 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.

**R.2 Complessi rurali di interesse architettonico con tipologia conservata**

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, 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 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.

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.

**R.3 Complessi rurali di interesse testimoniale conservati sia nell'uso che nella tipologia**

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE riferita alle parti dell'edificio non più recuperabili. Per interventi di RS, RRC e RE 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.

Per l'applicazione dell'intervento RE l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di eventuali interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento nel contesto storico anche attraverso interventi riferiti alle parti dell'edificio non più recuperabili.

**R.4 Complessi rurali di interesse testimoniale con tipologia riconoscibile e con evidenti modifiche**

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE riferita alle parti dell'edificio non più recuperabili ed a quelle che hanno subito evidenti modifiche. 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. L'analisi critica – che va sempre effettuata per gli interventi di RS, RRC e RE - può dimostrare, per le parti dell'edificio non più recuperabili, per quelle trasformate o per parti tipologicamente autonome, l'ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE, riferiti alla modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, nonché l'eventuale riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale.

R.5 Complessi rurali di interesse storico che hanno subito evidenti trasformazioni tipologiche che ne compromettono la riconoscibilità

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RE. È da effettuare, per gli interventi di RS, RRC e RE, una analisi critica che evidenzia le parti e gli elementi architettonici del complesso originali per le quali l'intervento dovrà essere limitato al risanamento conservativo. L'applicazione dell'intervento RE può comportare interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione del volume modifiche alla sagoma e al sedime, per come risultante dall'analisi critica.

5. Per gli spazi non costruiti (aie, orti, giardini), e per manufatti quali forni, pozzi, ecc., vale il principio della conservazione; non è ammesso 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.
6. Per gli edifici compresi entro i perimetri ES e IS , ma di origine non storica (non classificati) sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione, Cambio d'Uso (nell'ambito degli usi ammessi, e qualora la proposta progettuale dimostri la compatibilità insediativa entro la corte), 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 esteso agli edifici e agli spazi liberi circostanti. 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.
7. 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. 4.1.13. RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere**

1. Si tratta di edifici di evidenza storica (il cui sedime è presente nelle cartografie catastali alla base delle indagini) che presentano parti strutturali crollate e parti strutturali ammalorate, ma ancora evidenti.

2. Il RUE individua e classifica i ruderi (RU) e per essi ammette interventi di ricostruzione volti a salvaguardare da ulteriori crolli parti di nuclei rurali e centri storici e sistemi insediativi storici, e finalizzati a contrastare la perdita identitaria e culturale come previsto dal PSC all'art. 2.36.
3. Negli ambiti CS, NS, IS il recupero dei beni storici allo stato di rudere è sempre ammesso in base ai criteri generali di tutela definiti dal PSC all'art. 6.6. Negli ambiti ES il recupero dei beni storici allo stato di rudere è limitato ai soli beni accessibili direttamente da viabilità car-rabile e direttamente collegabile alle reti, situati in aree non soggette a tutele o vincoli che comportino inedificabilità.
4. Per effettuare il restauro dei beni storici allo stato di rudere, l'analisi storico-critica da effet-tuare a monte della presentazione del progetto dovrà dimostrare la consistenza e la tipo-logia originaria dell'edificio. L'intervento di ricostruzione ammesso sarà comunque da effet-tuare nel limite del ripristino tipologico dell'edificio.
5. Nel caso il rudere si trovi in ambito insediabile (AUC, AR, AN, APC, APS, COL, URB) e l'analisi storico-critica dimostri che lo stesso è privo di qualsiasi interesse culturale o tipolo-gico, anche in relazione ai beni presenti nell'ambito sottoposto a tutela, potrà essere am-messa la totale demolizione; la eventuale costruzione di nuovi edifici potrà avvenire secon-do le linee guida emergenti dall'analisi dell'ambito storico-testimoniale, nel rispetto di indici e parametri propri dell'ambito insediabile di appartenenza.

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

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

La verifica deve essere effettuata attraverso analisi di carattere conoscitivo: ricerche stori-che (bibliografiche, iconografiche, archivistiche); rilievi, indagini e approfondimenti proget-tuali (stato di conservazione, verifica delle condizioni di stabilità). Gli elaborati richiesti so-no.

- rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimen-sioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, e-lementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessa-rie alla completa descrizione degli organismi ar-chitettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, o, in alternativa, esaurien-te documentazione fotografica;
- documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi an-

tichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;

- relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento;
- perizia tecnica giurata relativa allo stato di conservazione dell'edificio. Tale perizia è necessaria solamente qualora si prevedano interventi di consolidamento su elementi strutturali dell'edificio o nel caso vengano previste locali demolizioni e ricostruzioni dello stesso, qualora possibile in relazione alla classificazione dell'edificio.

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

- 2 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia o a sue parti valgono le seguenti norme:
- 1.a gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - 1.b gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - 1.c gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto al punto precedente 1.b sull'intervento parziale; inoltre, l'intervento si deve riferire almeno all'intera porzione dell'unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
  - 1.d gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - 1.e gli interventi di nuova costruzione in generale non sono consentiti; sono fatti salvi gli interventi nei CS ed NS e TS previsti dall'art. A7 comma 4 della LR20/2000 attuabili attraverso il POC.
  - 1.f gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme dei diversi sub-ambiti.

3. Gli interventi edilizi, salvo che per le categorie di intervento della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle parti incongrue individuate nella scheda di analisi critica, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE.
4. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle parti incongrue e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
5. Le parti incongrue non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il RUE, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente R.U.E.
6. Negli interventi abitativi di frazionamento, cambio d'uso e negli altri interventi di recupero che comportino variazione delle superfici e del numero di unità immobiliari, deve essere rispettato il valore minimo di 60 mq. di SU per ciascuna unità abitativa, fatti salvi interventi di adeguamento strutturale, funzionale o igienico-sanitario di alloggi preesistenti.
7. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali P3, per quanto non specificato in questo Capo 4.1 si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt 3.1.3 – 3.1.8 delle presenti norme.
8. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del R.U.E, come ricavato dagli elaborati di indagine e da idonea documentazione presentata all'atto di richiesta di intervento, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva all'adozione del presente RUE.
9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
10. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del RUE., salvo che nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale AVN\_AP e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
  - obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - ordinato svolgimento della circolazione stradale.
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;

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

#### **Art. 4.1.15. 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, b7 (solo se collegato ad attività di vendita), b9, b10.1, b10.2, b10.3, b14.1, b15, b16, d7, e1, e2. Nelle parti non urbane di tali ambiti è ammessa la normale attività agricola, gli usi ammessi sono a3, d5, d7, d8. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittima-

mente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti dal POC: b11.1, b11.2, b12, b14.2.

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. 4.1.16 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. 4.1.16 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.

6. Per i centri e gli insediamenti storici compresi nel Territorio Rurale, gli usi sopra elencati non sono ammessi qualora questi non siano ammessi anche nell'ambito di appartenenza, per come specificato all'art. 4.6.6.

#### **Art. 4.1.16. 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 comportanti cambio d'uso sono ammessi per le destinazioni d'uso previste nell'ambito di intervento, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella seguente tabella è specificato per determinate classi il numero massimo di unità immobiliari residenziali 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.

Ambito	Class.	Categorie di intervento	Num. max alloggi	Destinazioni d'uso ammissibili
CENTRI STORICI - NUCLEI STORICI - TESSUTI INSEDIATIVI STORICI	1	MO, MS, RS, RAL	Di norma è ammesso il numero di alloggi ricavabile dalla Su disponibile, con la condizione che l'alloggio più piccolo abbia Su $\geq 60$ mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edificio; fatta salva la possibilità di cambio d'uso di u.i. esistenti di dimensioni inferiori a 60 mq.  Deve essere garantita la dotazione di Sa di cui al comma 4 (autorimessa e cantina).	Sono ammessi gli usi previsti nell'ambito di appartenenza dell'edificio. La possibilità di cambio d'uso deve essere preliminarmente valutata dimostrando la congruenza della destinazione proposta con le caratteristiche tipologico - distributive e con la finalità di tutela dell'assetto storico dell'edificio.
	2.1	MO, MS, RS, RRC, RAL		
	2.2	MO, MS, RS, RRC		
	2.3	MO, MS, RS, RRC, RE		
	2.4	MO, MS, RS, RRC, RE		
	2.5	MO, MS, RS, RAL		
	3	MO, MS, RS, RRC, RE		
	RU	MO, MS, RS, RRC, RE		
EDIFICI STORICI E SISTEMI DI INSEDIAMENTO STORICO	ES-V	MO, MS, RS	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 la Amministrazione comunale finalizzata all'impegno alla esecuzione di interventi manutentivi del territorio in base alle modalità definite, per ciascun contesto territoriale, dall'art. 4.6.16 delle presenti Norme.	
	ES-S	MO, MS, RS, RRC	Di norma è ammesso il numero di alloggi ricavabile dalla Su disponibile, con la condizione che l'alloggio più piccolo abbia Su $> 60$ mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edificio; fatta salva la possibilità di cambio d'uso di u.i. esistenti di dimensioni inferiori a 60 mq.  In territorio rurale 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	Nei centri urbani è ammesso il	

ES-C2	MO, MS, RS, RRC	numero di alloggi ricavabile dalla Su disponibile, con la condizione che l'alloggio più piccolo abbia Su > 60 mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edificio; fatta salva la possibilità di cambio d'uso di u.i. esistenti di dimensioni inferiori a 60 mq.. In territorio rurale: 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-C3	MO, MS, RS, RRC, RE	
ES-C4	MO, MS, RS, RRC, RE	
ES-R1	MO, MS, RS, RRC	Nei centri urbani è ammesso il numero di alloggi ricavabile dalla Su disponibile, con la condizione che l'alloggio più piccolo abbia Su > 60 mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edificio; fatta salva la possibilità di cambio d'uso di u.i. esistenti di dimensioni inferiori a 60 mq. In territorio rurale: 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-R2	MO, MS, RS, RRC	
ES-R3	MO, MS, RS, RRC, RE	
ES-R4	MO, MS, RS, RRC, RE	
ES-R5	MO, MS, RS, RRC, RE	
RU	MO, MS, RS, RRC, RE	

3. Nel territorio rurale, la realizzazione di unità immobiliari residenziali 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 dall'art. 4.6.16 parte A successiva al comma 12 delle presenti Norme, con possibilità di monetizzazione. È sempre ammesso il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi comportanti cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale, ai sensi dell'art. A-21 c. 3 punto b) dell'Allegato alla LR 20/2000 e ss.mm.e ii., vengono stabiliti, per le unità poderali agricole cui era asservito l'edificio alla data di adozione del RUE, limiti a nuove edificazioni in conformità a quanto disposto dal comma 9 del successivo art. 4.6.9.
4. Fatto salvo quanto disposto al precedente articolo 3.1.5 negli interventi comportanti cambio d'uso verso gli usi a1 e a3 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora



l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, 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 100 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
- 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 accorpate in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. il deposito attrezzi può anche essere accorpato all'autorimessa in un unico locale della superficie minima di 20 mq.

In caso di progetti unitari che comprendano più edifici, potranno essere realizzate soluzioni combinate e accorpamenti degli spazi accessori (ad esempio all'interno di un solo edificio oppure recuperate all'interno di fabbricati minori, ecc.).

Nel caso di interventi nel Centro Storico e su edifici ES posti in ambito AUC in alternativa alla cantina è ammesso ricavare il prescritto spazio di 5 mq anche in vani sottotetto, sottoscala o simili, purché tali vani abbiano le caratteristiche minime tali da costituire SA e non abbiano caratteristiche tali da costituire SU.

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;

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

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati

dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1.

2. Materiali ed elementi costruttivi

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi 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. 4.1.6, e negli edifici IS e ES gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela 3 e negli edifici IS ed ES per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. Coperture

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela 3 con manti di coperture di diversa natura è ammessa il mantenimento di materiali diversi se preesistenti.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ....)

devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

#### 5. Collegamenti verticali

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

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

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

#### 6. Aperture

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

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

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

#### 7. Aperture sul piano di falda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 9. Infissi esterni e vetrine

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

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

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

con infissi di tipo tradizionale.

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

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

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

#### 10. Pavimentazioni

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

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arena-ria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12. Elementi decorativi

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tra-

dizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

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

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

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

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

#### 14. Aree di pertinenza

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

#### 15. Fabbricati accessori

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

#### 16. Manufatti tecnologici

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) do-

vanno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Le antenne TV dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

#### 17. Recinzioni

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

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

#### 18. Elementi architettonici isolati

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

#### 19. Oratori privati

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

#### 20. Uso degli spazi pubblici nei centri storici

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

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

## 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, 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, 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:  
Negli ambiti AUC.3 è inoltre ammesso l'uso e1.  
Negli ambiti AUC.7 e AUC.8 sono inoltre ammessi gli usi b6 e f2.
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, escludendo sempre il cambio d'uso verso quest'ultima.
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 terziarie" 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, NC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, devono essere rispettate le disposizioni della DGR 967/2015 “Approvazione dell’atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.)” oppure, qualora migliorativi, i requisiti prestazionali fissati dai PAES approvati dai Comuni dell’Area Bazzanese di cui all’art. 3.3.4 comma 1;
- b) accessibilità alle parti comuni e visitabilità a tutte le unità immobiliari;
- c) In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un sufficiente grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l’uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista

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

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

- d) Recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. Livello migliorativo: predisposizione di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici per usi compatibili quali ad esempio annaffiatura delle aree verdi, lavaggio delle aree pavimentate, lavaggio auto, alimentazione delle cassette di scarico wc ecc.;
- e) Prestazioni energetiche. Livello migliorativo: assicurare una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazioni da fonti energetiche rinnovabili di cui al punto B.7 dell’Allegato 2 all’Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR 967/2015;
- f) Superamento barriere architettoniche. Livello migliorativo: accessibilità verticale con installazione di ascensore o piattaforma elevatrice anche in edifici con non più tre piani fuori terra;
- g) Superamento barriere architettoniche. Livello migliorativo: accessibilità al 10% delle unità immobiliari e a tutti gli spazi dell’organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata;

- h) Superamento barriere architettoniche, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Livello migliorativo: adattabilità in tutti gli ambiti di collegamento comuni al fabbricato;
- i) Parcheggi pertinenziali per disabili. Livello migliorativo: 1 ogni 25 alloggi e comunque almeno 1 per ogni edificio con più alloggi – il posto auto per disabili deve essere di proprietà e uso condominiale;
- j) Riduzione del consumo di acqua potabile. Livello migliorativo: riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili quali ad esempio isolanti termici per le condutture degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, dispositivi per ridurre i tempi di erogazione di acqua calda ai singoli elementi erogatori ecc. Il Consumo medio convenzionalmente previsto è 250 l/giorno/abitante per la funzione abitativa. Per le altre funzioni si può fare riferimento ai consumi medi stimati in fase di progetto.
- k) Risparmio Energetico. Livello migliorativo: Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da Fonti Energetiche Rinnovabili tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti.
- l) Superficie Permeabile. Livello migliorativo: assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria;
- m) Dotazione posti auto. Livello migliorativo: dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle presenti Norme;
- n) Dotazione di spazi: Livello migliorativo: dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio;
- o) Ventilazione interna e ventilazione naturale estiva. Livello migliorativo: raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente utilizzando la ventilazione naturale, ad esempio con ventilazione incrociata dell'unità immobiliare e captazione dell'ariagìa raffrescata, captazione dell'aria delle facciate esposte alle brezze estive prevalenti, predisposizione di sistemi di camini o aperture tra solai funzionali all'uscita di aria calda dall'alto o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei ecc;
- p) Prestazioni di sicurezza. Livello migliorativo: Raggiungimento del requisito di sicurezza sismica dell'edificio previsto per le zone ad alta sismicità (zone 1 e 2);

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

- 10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei livelli prestazionali migliorativi di

- cui alle lettere da d) ad o) che precedono
- 20% della Su al conseguimento di almeno 6 dei livelli prestazionali migliorativi di cui alle lettere da d) ad o) che precedono.
4. Negli interventi ERS: obbligo di accessibilità nel 15% degli alloggi ERS (25% negli alloggi pubblici ERP)
  5. Nelle nuove realizzazioni di edifici con destinazioni non residenziali (attività ricettive, commerciali, luoghi di lavoro): obbligo accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.
  6. In tutti gli ambiti AUC dei centri principali e intermedi e negli ambiti AUC dei centri minori della fascia di pianura il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su con funzione residenziale ammessa divisa per 60 (numero max alloggi =  $Su/60$ ), con arrotondamento all'unità inferiore.

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

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

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

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

## 7 Ambiti AUC.1

*Interventi:* MO, MS, RE

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

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

Sulla base delle prescrizioni del PSC (art. 6.13 c. 5), attraverso il POC è possibile programmare interventi comportanti demolizione e ricostruzione con  $Su = Sue + 20\%$  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

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

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

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

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

Interventi ammessi: intervento diretto di MO, MS, RE con  $U_f = U_{fe}$ ; è ammesso inoltre l'intervento comportante ampliamento di edifici esistenti con un incremento una tantum della Su esistente per il raggiungimento di superiori livelli di qualificazione energetica, statica e funzionale; in particolare: +10% della Su esistente per il conseguimento della classe energetica B; + 15% per il conseguimento della classe energetica A; + 20% per il conseguimento della classe A+."

## 9. Ambiti AUC.3

*Interventi:* MO, MS, RE, NC

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

## 10. Ambiti AUC.4

*Interventi:* MO, MS, RE

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

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

Sulla base delle prescrizioni del PSC attraverso il POC è possibile programmare interventi comportanti l'ampliamento di edifici esistenti con  $(Su + Sa) = (Su + Sa) \text{ esistente} + 20\%$  estesi a sub-comparti; le condizioni per l'incremento della (Su + Sa), 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 (Su + Sa) è ammesso per interventi che in ogni caso conseguano il secondo livello di qualità come definito al comma 3 del presente articolo.

## 11. Ambiti AUC.5

*Interventi:* MO, MS, NC, RE

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

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

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

## 12. Ambiti AUC.6

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

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

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

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

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

### *Prescrizioni specifiche*

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

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

## 13. Ambiti AUC.7

*Interventi:* MO, MS, NC RE

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

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

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

## 14. Ambiti AUC.8

*Interventi:* MO, MS, NC, RE

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

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

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

15. Ambiti AUC.r

*Interventi:* MO, MS, NC, RE

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

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

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

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

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

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

e / o

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

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

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

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

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

1. Il RUE individua, all'interno dei diversi sub-ambiti del territorio urbanizzato e degli ambiti del territorio rurale, interventi per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito cui segue la stipula di una convenzione con il Comune, il cui schema di massima (da adeguare alle caratteristiche specifiche dell'IUC) è allegato alle presenti Norme.

2. La convenzione dovrà contenere:

— l'indicazione della Su massima realizzabile;



- la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni corrispondenti al contributo di sostenibilità richieste, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC;
  - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente;
  - la quantità di superficie permeabile minima richiesta
  - la disciplina dell'eventuale attuazione per sub-ambiti funzionali.
3. Negli interventi unitari convenzionati si applicano le prescrizioni per il raggiungimento dei livelli minimi di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3, mentre non si applicano gli incentivi per la qualificazione previsti allo stesso articolo, fatti salvi i casi in cui sia espressamente previsto.
  4. In tutti gli Interventi Unitari Convenzionati è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, attraverso il POC.
  5. In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS non comportanti l'aumento di carico urbanistico di cui all'art. 30 comma 1 della L.R. 15/2013.
  6. Gli Interventi Unitari Convenzionati, il cui contenuto è coerente con la disciplina di PSC dei rispettivi ambiti in cui si trovano, sono così individuati:

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

##### **IUC BZ1 – Via Castelfranco**

---

Usi ammessi: residenza e usi urbani compatibili;

Su max = 820 mq.

NP max = 3 piani fuori terra

Tipologia: da mono a quadrifamiliare

Prescrizioni specifiche:

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

##### **IUC BZ2 – PEEP via Resistenza**

---

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

Usi ammessi: residenza ed usi urbani compatibili;

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

NP max = 3 piani fuori terra

Tipologia: in linea

Prescrizioni specifiche: recupero con spazi interni di aggregazione

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

---

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

---

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

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

---

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

---

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

---

**IUC BZ5 – Via della Gabella**

---

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

---

**IUC BZ6 – Via Provinciale Est**

---

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

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

---

**IUC BZ7 – Case Capitanìa**

---

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

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

- Numero massimo alloggi = 13

- H max. edifici = esistente

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

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

### **IUC CS1 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 500 mq

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

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

### **IUC CS2 - Mercatello**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 310 mq

*NP max* = 2 piani fuori terra

*Tipologia:* uni-bifamiliare

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

### **IUC CS3 - Tiola**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 420 mq

*NP max* = 2 piani fuori terra

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

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

### **IUC CS4 - Tiola**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 285 mq

*NP max* = 2 piani fuori terra

*Tipologia:* uni-bifamiliare

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

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

### **IUC CR1 - Calcara**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

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

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

*Tipologia:* bi-familiare e quadri-familiare

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

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

*Note:* come da convenzione urbanistica

### **IUC CR2 - Calcara**

---

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

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili;

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

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

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

### **IUC CR3 - Pragatto**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = mq. 960;

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

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

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

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = realizzazione di un volume pari a mc. 3.683,58 dato dall'ampliamento del 20% del volume esistente, secondo le premialità previste dall'art. 7 ter della L.R. n. 20/2000. Superficie come da progetto approvato avente i contenuti planivolumetrici, tipologici e formali dell'art. 9 comma 2 della L.R. n. 31/2002 e dell'art. 13 comma 2 della L.R. n.15/2013

*NP max* = esistente

*Tipologia*: edificio pluri-familiare residenziale e negozi

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

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

*Note*: come da convenzione urbanistica.

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

---

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

*Tipologia* = edificio mono-bifamiliare

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

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

---

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

## **COMUNE DI MONTE SAN PIETRO**

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

---

*Obiettivi e previsioni*: Il presente sub-ambito, articolato in due distinte aree urbane territoriali, conferma la decisione assunta con la Variante 2012, che ha previsto la delocalizzazione di un'area con destinazione residenziale a bassa densità edilizia, prima contigua alla zona produttiva 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 esistente "collezione Nigelli di moto d'epoca" In ragione e in coerenza con i criteri perequativi di PSC si prevede inoltre l'acquisizione di un area per dotazioni territoriali, nonché la realizzazione di marciapiedi lungo la Via San Martino.

*Su max* = 686 mq.

*Numero max alloggi* = 7

*H max* = m . 7,00

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

- Alla cessione al Comune dell'area di cui a contratto di comodato del 30.03.2012, Rep. 4036, fra Comune e NIFO Srl, in parziale permuta con la Particella 234 del Foglio 2, ora di proprietà comunale e necessaria alla ditta NIFO Srl al fine di poter accedere all'ambito individuato quale ECO-L sul quale potranno essere realizzati parcheggi in conformità alle disposizioni del precedente art. 3.2.1, c. 6; contestuale perfezionamento della servitù di pubblica fognatura già esistente sulle Particelle 1, 2, 4 e 130 del Foglio 5.
- Alla realizzazione di una fascia di verde compatto sul confine sud dell'ambito ECO-L a protezione e mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla presenza dell'insediamento produttivo NIFO Srl sulla contigua area COL-L.b destinata all'insediamento di una scuola dell'infanzia;
- Alla presentazione del progetto unitario dell'intervento all'interno del perimetro del sub-comparto abitativo posto a sud-est della Via San Martino nel rispetto dei parametri sopra indicati e delle seguenti prescrizioni:
  1. dotazione di parcheggi pubblici: almeno 1 per alloggio;
  2. dotazione minima di parcheggi pertinenziali: almeno 1 posto auto esterno più un'autorimessa per alloggio;
  3. classe energetica dei nuovi edifici: non inferiore alla classe A;
  4. dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.
- Alla presentazione del progetto esecutivo relativo ai due tratti di marciapiede in adiacenza della Via San Martino, Foglio 2 Particella 187, nonché Foglio 3 al margine delle Particelle 134, 142, 339 e 41.

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

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

In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto a:

- Realizzazione degli interventi edificatori nell'ambito APC.c secondo modi e tempi definiti dai titoli edilizi, il cui rilascio non è subordinato alla stipula della convenzione di sub-ambito limitatamente agli ultimi 400 mq di Su ammessi dall'indice edificatorio, essendo questi ultimi collegati alla realizzazione dell'area museale. In ogni caso gli ampliamenti

dell'insediamento produttivo dovranno presentare una qualità architettonica coerente con il contesto urbano e ambientale circostante.

- Realizzare i due tratti di marciapiede come da progetto esecutivo sopra descritto quale condizione per l'inizio dei lavori nel sub-ambito abitativo.
- Realizzazione degli interventi edificatori nel sub-ambito abitativo secondo modi e tempi definiti dai titoli edilizi.

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

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

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

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

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

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

L'intervento è inoltre subordinato all'esito positivo degli approfondimenti relativi all'impatto derivante dalle emissioni in atmosfera della vicina attività produttiva (NIFO Srl), approfond-

dimenti che dovranno essere effettuati contestualmente alla predisposizione del progetto per la realizzazione dell'edificio scolastico.

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

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

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

*Su max* = 850 mq

*Numero max alloggi* = 9

*H max* = m. 7,00

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

- alla presentazione del progetto unitario dell'intervento all'interno del perimetro del sub-ambito nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
  1. dotazione di parcheggi pubblici: almeno 1 per alloggio;
  2. dotazione minima di parcheggi pertinenziali: almeno 1 posto auto esterno più un'autorimessa per alloggio;
  3. classe energetica dei nuovi edifici: non inferiore alla classe A;
  4. dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.
- a cedere al Comune, al momento della stipula della Convenzione, l'area della strada di urbanizzazione, l'area dei parcheggi pubblici di sub-ambito e l'area per dotazioni territoriali, per complessivi 5.308 mq.
- La progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.



In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto a:

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

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

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

---

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

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

*Su max* = 400 mq.

*Numero max alloggi* = 4

*H massima* = m. 7,00;

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

- alla completa demolizione del fabbricato in località Fornello secondo, insistente su area catastalmente distinta al Foglio 11, Particella 20;
- alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'avvenuta demolizione del fabbricato con ripristino dei luoghi e la corrispondente cancellazione catastale, quali condizioni di ammissibilità della richiesta di rilascio di titolo per la costruzione dei nuovi edifici.

- alla presentazione del progetto unitario dell'intervento all'interno del perimetro del sub-ambito nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
  1. dotazione di parcheggi pubblici: almeno 1 per alloggio;
  2. dotazione minima di parcheggi pertinenziali: almeno 1 posto auto esterno più un'autorimessa per alloggio;
  3. classe energetica dei nuovi edifici: non inferiore alla classe A;
  4. dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.
  5. larghezza minima dell'area da cedere al Comune e destinata alla realizzazione della pista ciclopedonale: 5 m.
  10. larghezza minima della pista ciclopedonale: 2,5 m.
- a cedere al Comune, al momento della stipula della Convenzione, la striscia di terreno in adiacenza della Via San Martino, compresa fra la scuola comunale (Particella 72 del Foglio 4) e l'intersezione della Via San Martino con la Via Giuseppe Venturi, Particella 244 del Foglio 4.
- la progettazione degli spazi, sia interni che esterni dovrà, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto a:

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

In fase conclusiva il soggetto attuatore è tenuto a:

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

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

---

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

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

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

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

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

*Prescrizioni specifiche:*

- Le dotazioni territoriali potranno essere monetizzate ad escussione delle quote di parcheggio pubblico, che dovrà obbligatoriamente essere resa disponibile per l'uso pubblico in area funzionale alle esigenze del centro abitato.
- Gli interventi di nuova costruzione risultano assoggettati a permesso di costruire convenzionato (tramite atto legale da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari) che vincoli per 10 anni, dall'ultimazione dei lavori, l'immobile all'uso concesso e 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 verde e parcheggi adeguate alla particolare localizzazione del sub-ambito, nonché la realizzazione di opere funzionali ad agevolare la percorrenza pedonale in sicurezza e la fruizione delle aree di verde pubblico esistenti e di futura realizzazione.

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

*Su max* = 730 mq.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Su max nei nuovi edifici = 350 mq.*

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

*numero max alloggi nei nuovi edifici = 4*

*Numero massimo di alloggi nel fabbricato storico: 2*

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

- classe energetica dei nuovi edifici non inferiore alla classe A;
- adeguati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.
- ricostruzione ad una distanza di ml. 10,00 dalla sponda destra del fiume e 7,50 ml dalla strada; il piano di calpestio del piano terra dovrà essere a quota non inferiore a quella minima di 49.84 ml s.l.m.; la porzione di piazzale circostante l'edificio dovrà mantenersi almeno alla quota prevista di piena (49.34 ml s.l.m.);
- monetizzazione del verde pubblico e delle altre dotazioni territoriali: 565 mq
- corresponsione del contributo di sostenibilità, da calcolarsi come da parametri di RUE, attraverso la realizzazione di un tratto di marciapiede pubblico lungo la via Landa, al servizio delle zone abitate interne al territorio urbanizzato; alla realizzazione della presente opera potranno concorrere anche gli oneri di monetizzazione delle dotazioni terri-

toriali sopra individuate.

- L'inizio dei lavori di cui al PDC relativo ai nuovi edifici è subordinato alle seguenti azioni propedeutiche:
  - A. completa demolizione dei due fabbricati incongrui e loro cancellazione catastale (fabbricato a se stante censito con la particella catastale n. 124 e corpi in ampliamento rispetto alla sagoma originaria del fabbricato storico, censito con la particella catastale n. 125);
  - B. realizzazione del marciapiede pubblico lungo la via Landa.

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

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

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

---

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

*numero max di alloggi realizzabili:*

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

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

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

dell'attività fisica, autonomia e socializzazione nonché alla prevenzione degli incidenti stradali.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

In fase esecutiva il soggetto attuatore è tenuto alla realizzazione dell'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 nel completare la realizzazione di marciapiede sul lato destro della carreggiata dall'intersezione con la Via Lavino all'intersezione con la Via Toscana, nonché un tratto sulla via Lavino in fronte al mappale 140.

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

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

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

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

---

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

la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale di collegamento fra i due centri abitati di Oca e Badia.

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

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

*Superficie fondiaria:* mq 23.000,00;

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

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

*Prescrizioni specifiche:*

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

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

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

In fase esecutiva l' attuatore è tenuto alla:

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



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

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

---

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

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

*Su max* = 1.000 mq.

*Numero alloggi massimi* = 13;

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

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

Corresponsione del contributo di sostenibilità come da parametri di PSC.

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

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

---

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

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

*Su max* :

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

- in lotti Foglio 66, Particella 334 = 480 mq;

*Numero max alloggi:*

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

*H max:* = m. 7,00

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

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

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

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

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

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

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

*Su max nei nuovi edifici* = 1.093 mq

*Numero alloggi max :*

- nei nuovi edifici = 12;
- nei due fabbricati storici = 6;

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

- classe energetica dei nuovi edifici abitativi non inferiore alla classe A;
- caratteri tipologici tradizionali della zona;
- la progettazione dei nuovi edifici dovrà essere tale da garantire omogeneità e comple-

mentarietà rispetto agli esistenti edifici storici, al fine comporre una borgata unitaria di funzioni urbane;

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

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

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

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

---

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

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

---

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

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

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

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

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

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

dell'accessibilità, promozione dell'attività fisica, autonomia e socializzazione e prevenzione degli incidenti stradali.

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

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

---

**IUC MP16 - Calderino vecchio**

---

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

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

$SF = 875$  mq.

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

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

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

---

**IUC MP17 - Calderino via Grandi**

---

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

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

$SF = 3.160$  mq.

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

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

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

---

**IUC MP18 - La Palazzina**

---

*Obiettivi e previsioni:* Obiettivo del presente sub-ambito è quello di realizzare il recupero compatibile di fabbricati rurali lungo il fondovalle Lavino, nei pressi del cento abitato di Oca, riorganizzando i percorsi di accesso agli stessi in modo complementare e sinergico con la

previsione dell'estensione della percorso fluviale ciclopedonale di fondovalle previsto dal PSC, dando continuità ad una iniziativa già intrapresa dall'Amministrazione comunale.

*Usi ammessi:*

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

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

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

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

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

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

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

**COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI MONTEVEGLIO****IUC MV1 - Toricella di sotto**

---

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

*Usi ammessi:* residenza

*Su max* = 220 mq.

*Tipologia:* mono-bifamiliare

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

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

**IUC MV2 - Stiore**

---

*Usi ammessi:* residenza

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

*Su max* = 1.716,99;

*Hmax* = 10 mt;

*Numero massimo di U.I.* = 20

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

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

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

**IUC MV3 - Molino Vandino**

---

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

*Usi ammessi:* residenza

*Numero massimo alloggi realizzabili* = 8.

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

**COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI SAVIGNO****IUC SV1 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 300 mq

*Prescrizioni specifiche:* Qualora venga mantenuto il fabbricato esistente, la superficie mantenuta dovrà essere sottratta dalla *Su max*. Dovranno inoltre essere previste adeguate fa-

sce libere in relazione al torrente Samoggia per le problematiche di erosione laterale del corso d'acqua;

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

### **IUC SV2 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Su max* = 1150 mq

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

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

---

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

*Su max* = 1450 mq compresa la superficie esistente

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

### **IUC SV4 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*Uf* = 0,30 mq/mq

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

L'intervento dovrà:

- essere attuato successivamente a un piano particolareggiato;
- realizzare un area verde privato come individuata negli elaborati grafici allegati all'accordo ex art. 18 della legge regionale 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni (individuata come ECO);
- realizzare una strada al servizio delle aree IUC e COL-L.b lungo il confine tra le stesse della larghezza di 6 m;
- realizzare necessaria quota di parcheggio pubblico relativa alla zona IUC per il 50% all'interno della zona IUC e per il 50% all'interno della zona COL-L.b.

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

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

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

*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 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni:

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

---

**IUC SV6 - Capoluogo**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

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- 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 24 Marzo 2000 n. 20 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 standard urbanistici per estensione minima di mq 1850. Dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale un locale uso pubblico di mq 100.

---

**IUC SV10 - Bortolani**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

Uf = 0,25 mq/mq

*Note:* Dovranno essere rispettate le condizioni qui sinteticamente riportate, meglio speci-



cate e vincolanti nel relativo accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 Marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni:

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

---

**IUC SV11 - Doccia**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,25$  mq/mq

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

L'intervento dovrà realizzare e cedere gratuitamente al Comune:

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

---

**IUC SV12 - Capoluogo- Montevecchio**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$S_u = 360$  mq

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

---

**IUC SV13 - Capoluogo- Montevecchio**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$S_u = 201$  mq

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

---

**IUC SV14 - Capoluogo- Montevecchio**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$S_u = 360$  mq

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

---

**IUC SV15 - Madonna di Rodiano**

---

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili

$U_f = 0,30$  mq/mq

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

---

**IUC SV16 - Cà di Ropa**

---

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

Uf = 0,23 mq/mq (Ambito AUC 7B) comprensivo della Su esistente.

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

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

---

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

---

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

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

*NP max* = numero piani esistente;

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

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

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

---

**IUC ZP2 - Capoluogo**

---

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

*Su max* = 1383 mq.

*NP max* = 3 piani fuori terra;

*Tipologia:* Edificio o complesso a corte aperta;

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

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

*Contributo di sostenibilità:* Secondo i principi stabiliti dall'art. 4.7 e ss. del PSC, dagli accordi stipulati e dal POC, per quanto ivi meglio specificato, avendo conto del 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 alternativa.

---

**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 fuori terra;

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

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

---

**IUC ZP5 - Rotatoria Pilastrino**

---

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

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

*NP max* = 4 piani fuori terra;

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

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

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

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

*Contributo di sostenibilità:* non previsto.

---

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

---

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

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

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

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

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

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

*Contributo di sostenibilità:* corrispondente all'aumento di valore determinato dalle potenzialità edificatorie assegnate aggiuntivamente, considerando il costo degli interventi e delle aree concorrenti all'obiettivo sopra richiamato secondo i principi stabiliti dall'art. 4.7 e ss. del PSC, dagli accordi stipulati e dal POC, per quanto ivi meglio specificato, avendo conto del ragguglio 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 dota-

zioni territoriali del capoluogo, attraverso un contributo commisurato al beneficio economico ottenuto. Si tratta di un edificio già sede di una scuola guida, per il quale è prevista la demolizione con ricostruzione, con  $Su = Sue$ . L'intervento convenzionato prevede un leggero incremento della capacità edificatoria – da sviluppare comunque in loco – con destinazioni miste (terziario al piano terreno e residenza ai piani superiori) e la corresponsione di un contributo di sostenibilità commisurato al beneficio economico ottenuto.

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

*Su max* = 620 mq.

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

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

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

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

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

*Su max:*

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

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

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

- *Usi ammessi:* spazio pubblico di sosta – manifestazioni – eventi con allestimenti di carattere temporaneo; chioschi, gazebi
- *Realizzazione di percorso pedonale di accesso al parco pubblico lungo Lavino;*

*Tipi di intervento:* D, RAL

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

- Destinazione urbanistica: piazza e Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sull'intera area;
- Diritti edificatori assegnati a titolo perequativo, in alternativa all'esproprio:  $SUe + 30\%$ , con obbligo di trasferimento in area edificabile messa a disposizione dall'Amministrazione comunale, da acquisire attraverso permuta con il comune;

- Obbligo di cessione delle aree libere da fabbricati (demolizione a carico delle proprietà dei fabbricati esistenti) ;
- Obbligo di sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 (redatto conformemente ai criteri e ai contenuti delle schede di carattere tecnico-economico prot. 8479/2012, allegate alla variante al PRG), attraverso il quale disciplinare le modalità di attuazione della previsione e di corresponsione del contributo di sostenibilità.

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

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

---

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

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

*Indici Uf:*

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

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

---

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

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

*Contributo di sostenibilità:*

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

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

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

### **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.e, 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,) 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 ai sensi dell’art. 28 della L.R.15/2013 per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2., qualora ciò sia consentito dalle specifiche schede d’ambito (fascicolo AB.PSC.2 del PSC) in quanto non preclusivo dell’obiettivo di rinnovamento urbanistico degli ambiti stessi.

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 comportanti cambio d’uso. Sono ammessi per intervento diretto, se consentiti dalle specifiche schede d’ambito, 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 compor-

tanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R.15/2013 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.e, 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.e, 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 comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R.15/2013 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 comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R.15/2013 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.
11. Nell'ambito AR.s8, prima dell'approvazione del POC, sono ammessi – come espressamente indicato nella scheda normativa del PSC - tutti gli interventi previsti nella "Variante minore di anticipazione del PSC, ai sensi dell'art. 15 L. 47/78, finalizzata alla risoluzione di problematiche urbanistiche locali e alla rettifica di alcune indicazioni del PRG" (1.a variante 2012 - Del CC n. 101 del 19/12/2012).

#### 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 urbanistici:

*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 (Monteveglia - Crespellano via Lunga – Zola Predosa Riale - Galvano);
- APC.c Ambiti produttivi comunali esistenti consolidati

*Ambiti produttivi di nuovo insediamento:*

- APS.Me: sub-ambiti produttivi sovracomunali dell'ambito del Martignone di nuovo insediamento, con PUA approvati in corso di attuazione, o la cui attuazione è definita da un accordo sottoscritto (art. 18 L.R. 20/2000, art. 11 L. .241/1990) in base alla Variante di anticipazione al PRG previgente;
  - APS.Mi sub-ambiti produttivi sovracomunali dell'ambito del Martignone di nuovo insediamento, la cui attuazione è definita dal POC, nel rispetto di quanto previsto nell'Accordo territoriale per le aree produttive di cui all'art. 6.25 delle norme del PSC
  - APS.e: sub-ambiti in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti) o la cui attuazione è definita da un accordo sottoscritto (art. 18 L.R. 20/2000, art. 11 L. .241/1990) in base alla Variante di anticipazione al PRG;previgente;
  - APC.e Sub-ambiti produttivi comunali di integrazione in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti) o la cui attuazione è definita da un accordo sottoscritto (art. 18 L.R. 20/2000, art. 11 L. .241/1990) in base alla Variante di anticipazione al PRG previgente;
  - APS.i: Sub-ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di integrazione
  - APC.i Sub-ambiti produttivi di rilievo comunale 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.
3. Per le attività produttive e altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente si veda la Del. G.R. 477/1995.

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

1. Negli ambiti APS.M, APS e APC sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
- b1, b2, b3, b5, b6, b8, b10.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, d5, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8, f10, f11. Si considerano compresi nell'uso produttivo i locali per attività complementari e funzionali all'uso medesimo quali, per esempio, sale riunioni; locali di rappresentanza; refettori; locali per la ricreazione il riposo o l'ospitalità provvisoria delle maestranze/rappresentanze aziendali; laboratori di ricerca o campionamento; ecc. L'uso e1 è ammesso, per intervento diretto, attraverso Intervento Unitario Convenzionato, finalizzato alla valutazione da parte del Comune dell'Idoneità della localizzazione, in

base all'accessibilità, alle dotazioni (pertinenziali e pubbliche) di spazi per parcheggi e verde, all'esigenza di eventuali mitigazioni rispetto al contesto, ed in base alla qualità dell'intervento, in particolare in caso di ristrutturazione/riuso di fabbricati esistenti. La convenzione dovrà contenere anche gli obblighi specifici di qualificazione architettonica, energetica e ambientale di cui al comma 3 del seguente art. 4.4.3.

Il RUE individua le strutture di vendita già presenti sul territorio dell'Associazione.

Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6.25 commi 6 – 9 del PSC, il RUE individua inoltre gli specifici sub ambiti urbanisticamente idonei 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. Eventuali medie strutture commerciali aggiuntive a quelle individuate dal RUE possono essere previste attraverso il POC.

2. 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.
3. Il cambio d'uso verso gli usi b14.1 e b14.2 (con  $Su \leq 500$  mq.) e verso l'uso e1 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.

4. 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.
5. In tutti gli ambiti APS.M, 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. È ammesso il cambio d'uso di spazi residenziali collocati ai piani terra in favore di spazi collocati ai piani superiori, già destinati agli usi ammessi in tali ambiti, senza aumento della Su per l'uso a1 né aumento del numero delle unità immobiliari.

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

1. In tutti gli ambiti APS e APC, nel rispetto delle superfici già in essere, con  $(Su + Sa)$  esi-

stente =  $(S_u + S_a)$  progetto, o degli indici edilizi massimi ammessi di cui ai successivi commi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RRC, RE, D.

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

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

- $U_F$  max = 0,50 mq/mq oppure  $S_u = S_{ue}$  se superiore
- $S_a$  max = 30%  $S_u$ ; la  $S_a$  eccedente tale limite concorre con la  $S_u$  alla determinazione della capacità edificatoria assegnata dall'indice; in caso di sola realizzazione di  $S_a$  in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla  $S_u$  realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque pari al massimo alla  $S_u + S_a$  definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la  $S_a$  deve essere riferita alla nuova  $S_u$  realizzata;
- $Q$  max = 65% 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 presente comma. Per questi interventi è prescritto il soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali P3, mentre possono essere monetizzate le dotazioni P1 e U, laddove non possano essere ceduti. In caso di intervento comportante demolizione e ricostruzione in cui l'edificio ricostruito presenti sagoma o sedime diversi dall'edificio preesistente, la  $S_u$  realizzabile è quella ottenibile senza incremento del volume esistente. In caso di realizzazione di soppalchi o di solai intermedi, l'incremento di  $(S_u + S_a)$  – all'interno del volume esistente – non può superare il 50% di  $(S_{ue} + S_{ae})$ . L'eventuale eccedenza di  $S_u$  e/o di  $S_a$  costituisce ampliamento, e potrà essere realizzata nel rispetto degli indici e dei parametri di RUE. Le strutture "copri-scopri non sono rilevanti a i fini della  $S_u$  e  $S_a$ , e incidono sul rapporto di copertura  $Q$  nella misura del loro minimo ingombro;

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

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

- Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, devono essere rispettate le disposizioni della DGR 967/2015 "Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale per la

definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.);

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

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

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

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

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

4. Nei sub-ambiti consolidati APC.c gli interventi NC e quelli comportanti ampliamento o totale demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
  - UF max = 0,50 mq/mq oppure Su = Sue se superiore in caso di intervento comportante demolizione e ricostruzione.
  - Sa max = 30% Su; la Sa eccedente tale limite concorre con la Su alla determinazione della capacità edificatoria assegnata dall'indice; in caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla Su realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque pari al massimo alla Su + Sa definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata;
  - Q max = 65% della SF , ovvero = Q preesistente se superiore;
  - H max = 13,50 m.; altezze maggiori possono essere realizzate, per esigenze specifiche, attraverso intervento unitario convenzionato (IUC) o PUA
  - SP minima = 10% della SF o = SP preesistente se inferiore.

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

5. In tutti gli ambiti consolidati APS.c e APC.c sugli immobili che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti: Su non superiore alla Su preesistente e Sa non superiore al 65% della Su ad uso residenziale.
6. Il RUE individua le porzioni di ambiti APS sedi di esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 250 e 1500 mq.) e medio-grandi (SV compresa tra 1500 e 2500 mq.), distinti in alimentari e non alimentari. La relativa disciplina è definita dalle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n. 1253/99)
7. Il RUE individua i sub-ambiti degli ambiti APS urbanisticamente idonei ad ospitare esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 250 e 1500 mq.), distinti in alimentari e non alimentari. La relativa disciplina urbanistica è definita dalle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n. 1253/99)
8. Il RUE individua le porzioni di ambiti APC.c sedi di esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 250 e 1500 mq.) e medio-grandi (SV compresa tra 1500 e 2500 mq.), distinti in alimentari e non alimentari. La relativa disciplina è definita dalle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti al-

le attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n. 1253/99).

9. Gli ambiti APS.Me, APS.e e APC.e conservano la disciplina del PUA in corso di attuazione e o in istruttoria, non sono pertanto soggetti a POC; fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi e di usi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA approvato; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Detta possibilità è estesa ai comparti in corso di attuazione per i quali la convenzione sia scaduta o scada anticipatamente al primo POC e fino all'adozione di tale strumento. In questo caso la nuova convenzione non potrà assegnare termini di U.L. eccedenti i tre anni da quello stabilito dalla convenzione e dal PUA originari. Per le varianti al PUA si applica l'art. 6.28 commi 4, 5 e 6 del PSC.

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

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

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

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

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

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

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

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

MO, MS, RRC, RE, D.

$H_{max} = 13,50$  m.

11. Prescrizioni specifiche

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

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

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

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

Per questo sub-ambito valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

- nel caso si dovesse procedere alla realizzazione di scavi nelle zone in cui sono presenti terreni contaminati sarà necessario caratterizzare il rifiuto e nel caso in cui esso risulti contaminato occorrerà smaltire lo stesso presso apposito centro autorizzato. In tutti i casi in cui sia necessario smaltire del terreno bisognerà procedere alla caratterizzazione del rifiuto per verificarne lo 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 plu-

viali;

- Monitoraggio/rilevamento sulle varie matrici con frequenze e modalità adeguate alla singola matrice e declinate nei diversi procedimenti, con verifica periodica dei livelli qualitativi raggiunti;
- Destinazione urbanistica finalizzata al mantenimento dell'attività specifica, condizionata dal rispetto di livelli di qualità e sicurezza definiti;
- Contributo di sostenibilità da versare sotto forma di forniture e prestazioni a favore della collettività;

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

Usi ammessi:

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

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

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

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

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

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

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

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



## 12. Interventi unitari convenzionati – IUC.P

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

La convenzione dovrà contenere:

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

Gli Interventi Unitari Convenzionati Produttivi sono così individuati:

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

#### **IUC.P BZ1 – Sirena Nord**

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

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

*Su max per attività sportive* = 1.000 mq. circa

*Modalità di intervento:* Intervento diretto con progetto convenzionato

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

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

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

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

*Usi:* c1, c2, c3, c6.

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

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

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

- H impianti tecnologici = 15 m

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

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

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

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

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

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

### **IUC.P BZ3 – Sirena Nord**

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

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

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

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

*Su max realizzabile = 5.743,42 mq. (comprensiva della superficie utile esistente Sue 2.350,47 mq., di quella di saturazione dei lotti esistenti 165,53 mq. e di quella derivante dal-*

la cessione delle aree per ampliamento stradale 42,15 mq).

*H max*: come per gli ambiti APC

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

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

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

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

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse*: come per gli ambiti APC

*Su max* = Sue

*H max* = He

*N.ro max unità immobiliari* = 3

*N.ro max alloggi pertinenziali* = 3

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

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

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

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse*: come per gli ambiti APC

*SF* = 31.402 mq

*Su max* = (14.423,69+3.000+1.552)=18.975,69 mq.

*Su max* conteggiate come da DAL 279/2010 e più precisamente: 14.423,69 mq (Su esistente ante IUC D.C.C. n. 63/2013 conteggiata come da DAL 279/2010) + 3.000,00 mq (Su ottenuta con IUC.P-CR1 approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 63 del 27/06/2013) + 1.552,00 mq (Su derivante dall'inserimento del nuovo lotto ( $S_f \times U_f = 3.104 \times 0,5$ )).

$H_{max} = 15,00$  m.

$P3 = 20\%$  Su (ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq, ed un posto-auto coperto pari a 18 mq) - P3 parcheggi auto (posti autocarro non dovuti).

$SP = 1\%$  della SF

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC.

$P1 =$  Monetizzazione parcheggi pubblici P1 per l'intera quantità dovuta per l'intervento.

*Prescrizioni specifiche:* contributo di sostenibilità determinato quale differenza tra l'importo dell'effettivo aumento di valore immobiliare per effetto della decisione urbanistica (art. 4.7 comma 4 del PSC) e quanto già versato per l'edificabilità residua di cui alla precedente autorizzazione come da atto d'obbligo (Registrato Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Bologna 1 il 12/07/2013 - Repertorio N. 61608-Fascicolo N. 28626) tenendo conto della potenzialità edificatoria aggiuntiva dovuta alla nuova perimetrazione.

*Note:* aggiornamento atto d'obbligo originario.

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

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

$S_{coperta} = 2.000,00$  mq

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

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$Su_{max} = SU 3.000,00$  oltre l'esistente

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

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

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

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

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

*Note:* come da convenzione urbanistica in essere

---

**IUC.P CR5 – Via Cassoletta**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$SF = 2.480$  mq

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

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

*Note:* come da convenzione

---

**IUC.P CR6 – Via Cassoletta**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$Su\ max = 3.900$  mq

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

*Note:* come da convenzione

---

**IUC.P CR7 – Via Cassoletta**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

$SF = 7.200$  mq.

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

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

*Note:* come da convenzione

---

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni e parametri ammessi:* come per gli ambiti APS

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

---

**IUC.P CR9 - Via Brodoloni**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

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

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

---

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

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

*Rapporto di copertura* = 0,60

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

---

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

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

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

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

---

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 1450,00 complessiva

*S coperta* = 1380,00 mq

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

---

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max* = SU 2050,00 complessiva

*S coperta* = 2000,00 mq

*Prescrizioni specifiche:* /

---

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

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

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

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse*: come per gli ambiti APC

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

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

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse*: come per gli ambiti APC

*Su max*: Su 9.800 mq. di incremento costituita da Tettoie a copertura di depositi di materiali ferrosi;

*H. max*: mt. 17,00.

*Prescrizioni specifiche*: Nell'area D1 del previgente PRG ora APS.Mc contrassegnata con il numero 4 nelle tavole del previgente PRG (Foglio 8 Mappali 612 - 99 - 567 - 565 parte - 104 - 560, zona a sud ricompresa tra precedente perimetro del territorio urbanizzato e la zona E2 (circa 24000 mq, priva di edificabilità in recepimento della Variante ai sensi dell'art. 27 D.lsg n. 22/97 approvata con DGP n. 351 del 15/10/2002 e successiva DGP n. 373 del 02/09/2003 approvata con DCC n. 85 del 30/12/2004 e successiva VIA ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 9/99 approvata con DGP n. 618 del 28/12/2010), è possibile realizzare, tramite trasferimento di parte della potenzialità edificatoria dall'area D1 previgente PRG appartenente alla medesima Azienda, tettoie a copertura dei depositi di materiali ferrosi per una superficie coperta SC massima di mq. 9.800. L'altezza massima di dette tettoie non può superare metri 17.00, per tutta l'area appartenente alla medesima azienda e compresa nel perimetro dello IUC.P CR16. Rimane invariata la potenzialità edificatoria prevista sulla porzione rimanente dello IUC.P CR16 (mappale 84 del Foglio 8), come da strumenti urbanistici vigenti e comprensiva degli edifici esistenti, decurtata della superficie massima trasferibile mq. 9.800 SC come sopra richiamato. Fino alla presentazione di eventuali nuovi procedimenti sulla medesima area rimangono valide le prescrizioni previste dalle deliberazioni provinciali in attuazione delle normative speciali sopra richiamate.

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

do con l'Amministrazione Comunale, fermo restando l'estensione della stessa e l'obiettivo di schermare le opere in progetto e diminuire il loro impatto sul paesaggio circostante.

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

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

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

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

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

*Q max* = 55% della SF;

*Superficie permeabile SP minima* = 6% della SF;

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

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

#### **IUC.P CR17 – Via del lavoro – Crespellano**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

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

*Superficie utile massima Su* = Su 5.900,00 mq. ottenuta tramite incremento di 1.711,50 mq. oltre a quanto ammesso per gli ambiti APS:Mc da realizzarsi anche in più fasi operative;

*H max* = 15,00 mt. (limitatamente a corpi scala, ascensori, C.T., depositi e magazzini automatizzati);

*Q max* = 65% della S.F.;

*S.P. minima* = 3% della S.F.;

*Distanze D1-D2* = minimo 5,00 mt. (per qualunque altezza H. di fabbricati, anche se superiori a mt. 10,00);

*Prescrizioni specifiche:* Contributo di sostenibilità come da PSC disciplinato dalla convenzione urbanistica; Monetizzazione parcheggi pubblici P1 per l'intera quantità dovuta per l'intervento.

#### **IUC.P CR18 – Via Di Vittorio:**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APS.c e APS.c ex ambito APS.e;

*Superficie utile massima Su* = 4.090,00 mq, ottenuta come segue:

Ambito APS.c ex Ambito APS.e (lotti 2-3 strada e ambito APS.c ex ambito APS.e) mq. 1.100 di SU previsti dall'ambito oltre ad una superficie aggiuntiva di mq 390,00 di SU



per complessivi mq. 1.490,00 di SU, calcolati come da PRG previgente del Comune di Crespellano e come da NTA del piano particolareggiato in corso di attuazione. Si precisa che la sede stradale è priva di edificabilità.

Ambito APS.c (lotto 1) mq. 2.600,00 di Su realizzabile (comprensiva dell'esistente) prevista dall'ambito e calcolata come da RUE vigente.

*H max* = come da RUE vigente;

*Q max* = 65% della S.F., complessiva per l'intero ambito IUC.P CR 18;

*S.P. minima* = come da norme di RUE per ambito APS.c e come da norme di piano per ambito APS.c ex ambito APS.e;

*Parcheggi privati P3* = come da norme specifiche per ciascun ambito;

*Prescrizioni Specifiche*: Contributo di Sostenibilità come da PSC disciplinato dalla convenzione urbanistica;

Monetizzazione parcheggi pubblici P1 (ambito APS.c - Ambito APS.c ex ambito APS.e superficie aggiuntiva);

Monetizzazione verde pubblico V1 (ambito APS.c. ex ambito APS.e superficie aggiuntiva).

## COMUNE DI MONTE SAN PIETRO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **IUC.P MV1 – Via Abitazione**

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:* come per gli ambiti APC

*Su max = 2.500 mq*

*Prescrizioni specifiche:* La capacità edificatoria (riferita all'intero ambito APC.e) dovrà essere concentrata all'interno del sub-ambito IUC.P. È prescritta la riqualificazione delle aree in

fregio al T. Samoggia comprese nell'ambito APC.c

---

**COMUNE DI VALSAMOGGIA – TERRITORIO DI SAVIGNO**

---

**IUC.P SV1 – Merlano Piscina**

---

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Destinazioni ammesse:*

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

*Uf max = 0,10 mq/mq*

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

*H max = m. 6,50*

*Standards urbanistici:*

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

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

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

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA****IUC.P ZP1 – Vie Balzani/Grazia/Poli e Vie Calari/Piemonte**

---

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

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

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

**IUC.P ZP2 – via dei Lombardi**

---

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

*Uf max;*

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

*Prescrizioni specifiche:*

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

**IUC.P ZP3 – Via Lavoro**

---

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

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

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

*Prescrizioni specifiche:*

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

## 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.e).
2. Negli ambiti AN.e, 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 le varianti al PUA si applica l'art. 6.20, commi 5 e 6, 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 comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013 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.e, dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvati, e la scadenza della relativa convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni / prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici  $U_f$  di cui agli ambiti AUC.7 A-B-C. 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.e, 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 comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013 è ammesso 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.
7. Ambito AN.e di Badia (ex comparto di PRG Badia Nuova) in comune di Monte San Pietro: per esigenze pubbliche particolari, quali la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi pubblici anche funzionali all'accesso al museo pubblico dell'Abbazia di Badia, potranno essere realizzati interventi viari all'interno del comparto, sui confini dello stesso, integrati con le aree limitrofe, che la successiva attuazione del PUA recepirà all'interno del progetto complessivo.

**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  $S_u = S_{ue}$ .
4. Negli ambiti per i quali sia vigente un PUA (APS.e e APC.e), gli interventi si attuano nel ri-

spetto 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 e disciplinata dalle presenti norme di RUE ai successivi articoli:
  - 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. 4.6.10);
  - 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, individuati nel censimento che fa parte del Quadro Conoscitivo del PSC.
2. Gli ambiti di cui al comma 1 sono ulteriormente articolati territorialmente in Contesti (di cui all'art. 7.6 del PSC e riportati nella tavola "Sintesi del PSC), ai quali sono associate strategie e politiche di intervento e azioni specifiche da attivare per il raggiungimento degli obiettivi specifici di ogni singolo Ambito, con ulteriori limitazioni o precisazioni relativamente agli usi ammessi e alle possibilità insediative rispetto a quando previsto dalla disciplina generale dell'ambito in cui il contesto ricade, nonché l'articolazione delle "condizioni e opportunità" come da tabelle riportate al successivo art. 4.6.16, e la disciplina degli interventi edilizi ammessi.
  3. Appartengono al territorio rurale anche i "Nuclei e Borghi rurali" di cui all'art. 7.7 del PSC e art. 4.6.7 delle presenti norme: sub-ambiti del territorio rurale (non classificati dal PSC entro gli ambiti urbani consolidati AUC) non funzionalmente connessi all'attività agricola. Per l'esecuzione di interventi all'interno di tali sub-ambiti si applicano le disposizioni ed i para-

metri urbanistici ed edilizi del successivo art. 4.6.7. Tali interventi non sono assoggettati ai condizionamenti previsti dal successivo art. 4.6.16.

4. L'elenco degli usi previsti e consentiti nel territorio, con rimandi ai rispettivi articoli della norma, è riportato al successivo art. 4.6.8.
5. Per il riuso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'agricoltura, in osservanza dell'art. A-21, comma 2 della L.R. 20/2000, limitazioni e specifiche al cambio d'uso in relazione alle tipologie edilizie legittimamente in essere, rispetto a quanto previsto dalla disciplina generale di Ambito e Contesto in cui l'edificio ricade, nonché altre prescrizioni relative alle dotazioni accessorie, sono indicate tabella del successivo art. 4.6.9.
6. La disciplina per gli interventi relativi alle aziende agricole è riportata al successivo capo 4.7.

#### **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 perimetrati 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. Tali tutele sono individuate dalle tavole 1.3 del PSC.
3. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC e nel rispetto di quanto prescritto dal Piano Territoriale del Parco Regionale dell'Abbazia di Montevoglio, e sono soggetti a PRA (art. 11.5 delle Norme di attuazione del PTCP) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.15 del PSC.
4. 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.
5. 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.

6. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.  
Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi: MO, MS, RS, RRC, RE, NC, D. Sono ammessi interventi comportanti cambio d'uso secondo le prescrizioni di cui all'art.4.6.6 seguente.
7. 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.
8. 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 perimetrale nelle tav. 2 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 2.32 del PSC. Tali tutele sono individuate dalle tavole 1.3 del PSC.
3. 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. 11.5 delle Norme di attuazione del PTCP) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.15 del PSC.
4. 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: MO, MS, RS, RRC, RE, NC, D. Sono ammessi interventi comportanti cambio d'uso secondo le prescrizioni di cui all'art.4.6.6 seguente.

**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. 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. 11.5 delle Norme di attuazione del PTCP) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.15 del PSC.
3. 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)
4. Gli interventi 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 magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.
5. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
6. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto, secondo le modalità previste al Capo 4.7: MO, MS, RS, RRC, RE, NC, D. Sono ammessi interventi comportanti cambio d'uso secondo le prescrizioni di cui all'art.4.6.6 seguente.

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

1. 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 ai successivi artt. 4.7.4 e 4.7.5.
2. 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.
3. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto, secondo le modalità previste al Capo 4.7 sono MO, MS, RS, RRC, RE, NC, D. Sono inoltre ammessi interventi comportanti cambio d'uso secondo le prescrizioni di cui all'art.4.6.6 seguente. L'uso residenziale è ammesso solo attraverso recupero di patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 11.10 comma 6 del PTCP.

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

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

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

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

- a1. Residenza - Co-abitazione  
*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti*
- b2. Pubblici esercizi  
*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*
- b3. limitatamente agli Studi professionali  
*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti*
- b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;  
*Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali*
- d3. Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale (Cantine vinicole, cioè impianti per la lavorazione, il trattamento, la conservazione di uve da vino; locali ed

impianti per apicoltura, acetaie, frangitura olio).

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

f4. Impianti per l'ambiente;

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

f5. Impianti di trasmissione (via etere);

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

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

b1. Esercizi commerciali di vicinato

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

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

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

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

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

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

b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.

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

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

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

***Ulteriori usi ammessi:***

d4. Coltivazioni in serre fisse

**Ulteriori usi ammessi con prescrizioni**

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

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

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

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

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

- e3. Campeggi e villaggi turistici;

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

- e2. Attività ricettive extra alberghiere;

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

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

- a2. Residenza collettiva;

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

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

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

- b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso

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

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

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

- e1 Attività ricettive alberghiere.

Nel sub-ambito di pregio paesistico-ambientale "Parco-campagna di Villa Albergati" in co-

mune di Zola Predosa sono ammessi e seguenti usi:

a3, d1, d3, d7, d8;

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

e i seguenti tipi di intervento:

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

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

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

**Ulteriori usi ammessi:**

d4. Coltivazioni in serre fisse

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

**Ulteriori usi ammessi con prescrizioni**

- d5. Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie  
Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali
- d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra
- f1. Mobilità;
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione;  
Prescrizione: limitatamente alla viabilità di livello almeno comunale
- f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni;  
Prescrizione: attraverso uno studio di inserimento ambientale (art. 4.7.2 delle presenti norme)
- f7. Attrezzature cimiteriali;

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

**4.6.16:**

- a2. Residenza collettiva;
- b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- b9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)
- b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- b14.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- c5 Attività estrattive
- e1 Attività ricettive alberghiere.

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

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

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

**7. Specifiche per AAP – Ambiti agricoli periurbani*****Ulteriori usi ammessi:***

- d4. Coltivazioni in serre fisse

***Ulteriori usi ammessi con prescrizioni***

- b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano  
Prescrizione: limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali
- b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli;

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

b8. Attività di parcheggio

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

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

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

b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso

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

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

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

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

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

e2. Attività ricettive extra alberghiere;

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

e3. Campeggi e villaggi turistici;

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

f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione;

**Ulteriori usi ammessi se preesistenti:**

a2. Residenza collettiva;

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

f1. Mobilità;

e1 Attività ricettive alberghiere.

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

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

Sono comprese tutte le opere necessarie per l'allestimento di un deposito di rifiuti per il re-

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

#### **Art. 4.6.7. Nuclei 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:
  - 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, a3, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b14.1, b15, b16, d7, d8, 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. Sono ammessi interventi comportanti la demolizione con ricostruzione o il cambio d'uso.

##### **Per tutti gli interventi elencati:**

- $(Su + Sa)$  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 con  $Sf \geq 500$  mq è ammesso l'intervento di NC con  $Uf = 0,15$  mq/mq.
- Sono ammessi interventi comportanti l'ampliamento degli edifici esistenti per intervento diretto fino alla saturazione dell'indice  $Uf = 0,15$  mq/mq. nonché la realizzazione di superfici accessorie Sa fino al raggiungimento del limite del 65% della Su.

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. Livelli minimi di qualità per interventi comportanti demolizione con ricostruzione e NC:

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

- 10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da d) ad o) di cui al comma 2 dell'art. 4.2.3
- 20% della Su al conseguimento di almeno 6 dei requisiti di cui alle lettere da d) ad o) di cui al comma 2 dell'art. 4.2.3.

#### 8. Prescrizioni specifiche

- In osservanza alle prescrizioni di PSC, tutti gli ambiti NR 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 =  $Su/75$ , arrotondato all'unità inferiore). In tutti gli ambiti NR della pianura il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su ammessa divisa per 60 (numero max alloggi =  $Su/60$ , arrotondato all'unità inferiore).
- 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. 4.6.8      Regolamentazione degli usi e degli interventi 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. 4.1.12 e seguenti del presente RUE, mentre per gli usi vale la disciplina dei rispettivi ambiti e contesti in cui i singoli edifici si trovano.
  - c) Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti non classificati si applicano gli artt. 4.6.9.e 4.6.16.
  - d) Per gli interventi relativi ad immobili individuati come "insediamenti di attività produttive non coerenti con il territorio rurale – IP.nc" si applica l'art. 4.7.11.
  - e) Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili, private, si applica l'art. 4.6.10.
  - f) Per interventi relativi ad altre attrezzature private e allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d5) si applica l'art. 4.6.11.
  - g) Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art. 4.6.13.
  - h) Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 4.6.14.
  - 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. 4.6.12.
  - 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. 4.6.14.
  - r) Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.15, fatto salvo quanto eventualmente previsto nell'art. 4.6.16.

- s) Per gli interventi in relazione all'uso d10 (impianti di stoccaggio di liquami) si applica l'art. 4.7.12.
- 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. 4.6.9 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 4.6.16, in tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
2. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela sono ammessi inoltre interventi comportanti cambio d'uso verso le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto, in conformità agli usi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale.

Destinazioni d'uso in atto legittimamente	Destinazioni d'uso ammissibili
<p>a) Edifici in tutto o parzialmente abitativi (usi a1, a2 o a3), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5)</p>	<p>Gli usi ammessi sono quelli previsti per i diversi ambiti, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni del Contesto cui appartiene l'edificio.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (usi d), sono ammessi inoltre interventi comportanti cambio d'uso di tali vani, prioritariamente volti al reperimento delle autorimesse e delle dotazioni accessorie minime prescritte. L'eventuale superficie eccedente potrà essere destinata ad SU abitativa. E' fatta salva la possibilità di reperire le autorimesse e le dotazioni minime accessorie richieste in fabbricati minori presenti nell'ambito dell'intervento in progetto, previa verifica che tali fabbricati non siano già asserviti ad altri edifici principali.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi, anche nel caso di cambio d'uso di porzioni di edificio non più funzionali all'agricoltura, fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'art. 4.6.16 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di</p>

	<p>almeno 75 mq.</p> <p>In caso di co-abitazione, è ammesso l'incremento del numero di unità immobiliari nei limiti definiti dall'accordo sottoscritto con il Comune, in modo analogo a quanto prescritto nelle "condizioni e opportunità" di cui all'art 4.6.16.</p> <p>Gli usi b1 e b5 sono soggetti alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui sono localizzati.</p>
<p>b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3, d5, d8): stalle, fienili, magazzini, depositi, granai, ricoveri macchine e simili, caselle, con esclusione di capannoni agricoli e tettoie, di cui alle successive lettere b1) e b2).</p>	<p>Gli usi ammessi sono quelli previsti per i diversi ambiti, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni del Contesto cui appartiene l'edificio. È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti. Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'art. 4.6.16 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari di funzione principale se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq.</p> <p>In caso di interventi di co-abitazione, , si applicano i limiti e le modalità previsti dall'accordo con il Comune di cui all'art. 4.6.16.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso a3, per le parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 4.7.3.</p>
<p>b1) Capannoni agricoli, non già classificati come EAP di cui al successivo comma 3, con caratteristiche tipologiche e costruttive non tradizionali, a sviluppo orizzontale, non idonei al cambio d'uso. Ai fini di una più precisa distinzioni di questi edifici da quelli di cui alla precedente lettera b), in allegato alle presenti norme è riportato un abaco fo-</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto;</li> <li>- il cambio d'uso verso altri usi agricoli consentiti nell'ambito agricolo di riferimento;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti e di contoterzismo;</li> <li>- l'attività di fornitura, rimessaggio di mac-</li> </ul>

<p>tografico dei casi più ricorrenti di capannoni agricoli.</p>	<p>chine agricole e macchine movimento terra, nonché per attività di riparazione di macchine agricole;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'uso per allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.</li> <li>- l'uso temporaneo come spazi per la vendita al dettaglio di prodotti agricoli;</li> </ul> <p>Interventi diversi sono attuabili, in applicazione delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimento in POC, nel rispetto rigoroso dei criteri generali definiti dalla L.R. 20/2000 e dal presente RUE (in particolare, per il riuso, gli interventi di recupero devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale).</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso a3, per le parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 4.7.3.</p>
<p>b2) Tettoie, baracche, manufatti precari e proservizi</p>	<p>Ai sensi del comma 2, punto f dell'art.A-21 della LR 20/2000 e ss.mm.ii, non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi, questi ultimi da considerare tali e dunque non recuperabili per funzioni principali, tranne quando abbiano dimensioni tali da permettere di ricavare 75 mq di Su e relative dotazioni accessorie minime di cui al successivo comma 7.</p>
<p>c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili</p>	<p>E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>
<p>d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali (usi b6, c1, c2, c3, c4), compreso l'eventuale alloggio annesso</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS;</li> <li>- il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8, d9 nonché a3 per le parti tipologicamente compatibili;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovi-vaisti (uso d8).</li> </ul>

	<p>- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito.</p> <p>Interventi diversi sono attuabili, sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimenti in POC.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli è ammesso l'uso a3, nelle parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 4.7.3.</p>
e) Edifici per attrezzature turistiche, ri-creative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, b4, b14.1, e1, e2. L'uso b1 è soggetto alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui è localizzato.. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente. Sono ammessi eventuali cambi d'uso per funzioni agricole di servizio al territorio, quali l'agriturismo.
f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2.
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2)	f2 (non è ammesso cambio d'uso)
h) Serre fisse (uso d4)	d4 (non è ammesso il cambio d'uso)

3. Nella cartografia del RUE sono identificati con apposito simbolo gli edifici agricoli principali e aree esterne (EAP); essi per caratteristiche tipologico-funzionali, dimensioni, collocazione territoriale costituiscono il principale patrimonio edilizio atto allo svolgimento delle attività produttive e di servizio agricolo, nonché alle attività di manutenzione ambientale
4. Sono classificati EAP gli edifici e le loro aree esterne di pertinenza appartenenti alle seguenti tipologie:
  - stalle e ricoveri animali a produzione intensiva
  - cantine moderne di vinificazione e deposito vini
  - magazzini di stoccaggio e lavorazione dei prodotti ortofrutticoli
  - capannoni, ricovero attrezzi agricoli e fienili praticabili con macchine agricole.
5. Negli edifici (anche se non classificati EAP) aventi le caratteristiche tipologiche di cui al comma 4 realizzati con caratteristiche costruttive non tradizionali , a sviluppo orizzontale, riconducibili alla categoria b1) della tabella di cui al precedente comma 2, sono ammessi i

soli usi d – funzioni agricole e attività connesse.

Sono ammesse inoltre le attività svolte da contoterzisti a servizio e supporto di aziende agricole e zootecniche, singole o associate.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo per caratteristiche costruttive non tradizionali devono intendersi le strutture prefabbricate in c.a., acciaio o legno lamellare nonché le strutture miste costituite da muratura perimetrale tradizionale ed elementi di copertura prefabbricati ad unica campata in c.a., acciaio o legno lamellare (capriate, volte, ...). Per sviluppo orizzontale deve intendersi una struttura ad unico piano avente lunghezza prevalente rispetto alla larghezza.

Il presente comma non si applica agli edifici classificati come incongrui AI.2.2 di cui all'art. 4.7.14.

6. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici di cui ai commi 4 e 5 sono: MO, MS, RRC, RE e MT, D, interventi comportanti demolizione e ricostruzione a parità di volume della sagoma fuori terra esistente, nonché interventi comportanti ampliamento e NC in presenza di aziende agricole, come da indici ammessi. Sono ammessi gli interventi comportanti cambio d'uso (solo verso gli usi agricoli nonché la residenza a3 solo nel caso di porzioni abitative già esistenti o per quelle aventi tipologia compatibile per il riuso abitativo). Per gli edifici di origine storica classificati nel sistema insediativo storico le categorie di intervento ammesse devono comunque rientrare tra quelle previste per la classificazione di tutela
7. Negli interventi comportanti cambio d'uso verso l'uso a1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, si applicano le seguenti disposizioni relative alla realizzazione degli spazi accessori:
  - posti auto pertinenziali: secondo le quantità di cui all'art. 3.1.5 delle presenti norme. Possono essere autorizzate deroghe all'obbligo di realizzazione di autorimesse chiuse con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.
  - cantine, nella misura minima di 5 mq. per alloggio
  - locali per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura minima di 5 mq. per alloggio, accessibile dall'esterno.

Cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpate in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. il deposito attrezzi può anche essere accorpato all'autorimessa in un unico locale della superficie minima di 20 mq.

In caso di progetti unitari che comprendano più edifici, potranno essere realizzate soluzioni combinate e accorpamenti degli spazi accessori (ad esempio all'interno di un solo edificio oppure recuperate all'interno di fabbricati minori, ecc.)..

Nel territorio rurale le autorimesse pertinenziali edificabili ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, quando esterne al volume dell'edificio esistente, ai fini della tutela dell'integrità del paesaggio, potranno essere realizzate solo al piano completamente interrato (sotto-suolo), secondo un profilo di progetto che preveda il volume della nuova costruzione, al

loro delle strutture e comprese quelle di sostegno della via di accesso degli automezzi, contenuti nel profilo di campagna preesistente e legittima a tale realizzazione. Tali autorimesse possono costituire la dotazione sostitutiva in caso di deroghe per il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare di cui al precedente comma 7.

8. Non sono ammesse deroghe che comportino la riduzione degli spazi accessori esistenti all'atto dell'intervento rispetto alla misura minima prescritta dalle presenti Norme.
9. Gli interventi comportanti cambio d'uso di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola sono subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo nel quale: ai sensi dell'art. A-21 c. 3 punto b) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., si stabilisce che alle unità poderali agricole cui era asservito alla data di adozione del RUE l'edificio riutilizzato a fini non agricoli si applicheranno i seguenti limiti a nuove edificazioni:
  - nel caso di ripristino e riuso di edificio con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità che le unità poderali concorrano, nei termini previsti dal Capo 4.7, alla realizzazione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; è fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiari agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e non inferiore a 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione abitativa oggetto di riuso.
  - nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nei termini previsti dal Capo 4.7; successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola. È fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiari agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e non inferiore a 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici, in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nelle nuove unità fondiari agricole, solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione diversa da quella abitativa oggetto di riuso.
  - nell'atto unilaterale d'obbligo si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/adeguamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, tettoie), demolizione degli edifici classificati incongrui, interventi di MO e MS per le baracche (da destinare esclusivamente ad Sa), impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei



drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

In applicazione di quanto previsto all'art. 4.6.16 seguente, nell'atto d'obbligo sono indicate le condizioni e le opere da eseguirsi ai sensi del medesimo articolo.

Gli interventi comportanti cambio d'uso di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) all'uso residenziale o ad altri usi dei gruppi b-e non più connessi alla funzione agricola sono subordinati alla trascrizione nel titolo edilizio dell'obbligo di provvedere in modo autonomo a tutti i servizi a rete

10. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, interventi comportanti il cambio d'uso) si applicano le norme del Capo 3.4 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
11. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili è ammessa solo nel caso in cui non esistano altri edifici (come ad esempio caselle o altri manufatti quali forni, ex pollai, ecc. ) o parti di edifici adibibili a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.
12. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n. 20/2000 e ss.mm.ii., nel caso di edifici incongrui, e in quelli di edifici dismessi all'epoca di adozione del PSC, con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, la cartografia del RUE identifica con apposito simbolo le situazioni nelle quali è possibile intervenire in sede di POC, alle condizioni definite dal PSC

Per le specifiche normative relative a usi interventi comunque ammessi si vedano gli articoli 4.7.10, 4.7.11 e 4.7.14 delle presenti norme.

13. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli, con la sola esclusione degli edifici di cui alla lettera b) della tabella del comma 2 di questo articolo.
14. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati ES e/o non inseriti in nuclei storici NS, o insediamenti storici IS, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato da spostare, alle seguenti condizioni:
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D. Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
  - Il fabbricato sia distante meno di 0,50 m dalle strade vicinali e locali e meno di 3,00 m. dalle altre strade;
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie, degli elettrodotti e dei depuratori secondo la vigente normativa;
  - Il fabbricato sia compreso in aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate come zona 1, di cui all'art. 2.9 del PSC;

- Il fabbricato sia compreso in aree ad alta probabilità di inondazione di cui all'art. 2.22 del PSC.
- Il fabbricato sia compreso nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 96, lett. f) del R.D. 523/1904.

Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento si attua per intervento diretto convenzionato ed è subordinato alla integrale demolizione dell'edificio originario, come prescritto all'art. 4.8 del PSC..

15. Le possibilità di ampliamento sono limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno. Tale dimensione è viene fissata, ai fini della presente norma, in un massimo di 45 mq. di Su, alla quale possono aggiungersi 10 mq per cantina e deposito attrezzi. I posti auto pertinenziali sono realizzati all'aperto. È ammesso inoltre l'adeguamento dell'altezza ai valori minimi prescritti.

#### **Art. 4.6.10 Aree specificamente attrezzate per attività 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) in territorio rurale, sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti qualora non comportino l'aumento di carico urbanistico di cui all'art.30 comma 1 della L.R. 15/2013;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, e1, e2, e3, d7;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
  - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati, in convenzioni in essere o in accordi sottoscritti.
2. ATP Ca' La Ghironda, comune di Zola Predosa: per questa attrezzatura di carattere museale privata, è ammesso il potenziamento dell'attività in modo convenzionato con l'Amministrazione Pubblica.
  - Usi ammessi: b2, b4, b10.1, b14.1, b16, d8, f11; attraverso l'aggiornamento della convenzione possono essere ammessi usi di foresteria, e catering, complementari alle attività convenzionate.
  - Interventi e parametri ammessi: interventi comportanti demolizione e ricostruzione con  $U_f = U_{fe} + 15\%$  di incremento della Su esistente, NC con  $Su_{max} = 10.000$  mq., comprensivi della SU esistente.
  - Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto convenzionatoUlteriori possibilità di intervento potranno essere convenzionate con l'Amministrazione previo inserimento nel POC.
3. ATP-L località Camponuovo, comune di Castello di Serravalle: per questa attrezzatura è

ammesso, in alternativa al recupero delle superfici esistenti, nell'ambito identificato catastalmente al Fg. 28, mappali 147, 149, 251, 257, 479 ed avente superficie territoriale di mq. 30.235, ad integrazione delle funzioni già presenti, l'insediamento di attività di tipo ricettivo e/o turistico alberghiere e/o per attrezzature sportive private con le seguenti funzioni e quantità:

- Residenza (superfici lorde già ora previste) mq. 380,00
  - Attività Ricettive e pubblici esercizi mq. 880,00
  - Porticati di servizio all'attività ricettiva mq. 260,00
  - Spazi a servizio (Magazzini, depositi, ecc...) mq. 1.020,00
  - Attrezzature sportive (Piscina e spazi connessi) mq. 1.990,00
- per complessivi mq. 4.530 lordi.

È inoltre prevista la cessione a titolo gratuito al Comune di Castello di Serravalle, del Piano Terreno e del Piano Interrato del fabbricato posto in loc. Capoluogo, Via S. Apollinare n. 1242, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Castello di Serravalle al Foglio 14 mappale 207 subalterni 6 e 8, aventi superficie complessiva di lordi mq. 378,66, da destinare a servizi pubblici e/o di pubblica utilità quali poliambulatorio e centro prelievi e/o centro giovani od altro.

4. ATP GOLF CLUB San Martino, comune di Monte San Pietro: per questa attrezzatura di carattere sportivo, è ammesso il potenziamento delle superfici della club house in modo convenzionato con l'Amministrazione Pubblica.

- Usi ammessi: b2, b4, b.13, b14.1;
- Interventi e parametri ammessi: NC o interventi comportanti demolizione e ricostruzione con  $U_f = U_{fe}$  legittima alla data del 27/04/2004 + 1.000 mq. di Su.
- Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto. Corresponsione del contributo di sostenibilità come da parametri di PSC.

- 4bis. ATP GOLF CLUB – AREA B – Chiesa Nuova, comune di Monte San Pietro: per questo sub-ambito, avente superficie territoriale di circa mq. 53.000, è ammesso, in coerenza con la disciplina del territorio rurale e previa sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'insediamento di un "centro cinofilo" per le seguenti funzioni e superfici:

- Uso ammesso: d5 (compreso pensione e attività di addestramento cani);
- Interventi e parametri ammessi: NC con superficie complessiva pari a mq. 3.600 di cui:
  - mq. 600 di Su per attività di servizio quali Ufficio con zona accoglienza, servizi personale e pubblico, ambulatorio/infermeria, cucina/deposito alimenti, magazzino, pet shop, area tolettatura, alloggio custode;
  - mq. 3.000 da realizzare con strutture non permanenti strettamente legate all'esistenza della specifica attività, così ripartiti:
    - mq. 2.400 per campi gara coperti
    - mq. 600 per pensione cani
- L'edificato dovrà essere concentrato nella porzione posta a nord-ovest dell'areale, in continuità con il tessuto esistente, al fine della salvaguardia delle discontinuità del si-

stema insediativo e delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare di cui all'art. 10.10 del PTCP. Le recinzioni dei campi gara e delle aree di sgambamento all'aperto dovranno essere realizzate con materiali adeguati (naturali, trasparenti, ...) all'esigenza di salvaguardia di tali aspetti. Le aree libere, qualora non rappresentino anche visuali significative, potranno essere destinate a funzioni che non comportino edificazione, se non in misura minima, come attrezzature ricreative e sportive all'aria aperta e simili;

- La composizione progettuale degli interventi dovrà valorizzare gli elementi ambientali e storico-culturali presenti nel contesto (quali la "Viabilità storica"). L'intervento dovrà utilizzare adeguate essenze arboree autoctone;
- Particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 4.8 del PTCP e dell'art. 20 del PSTS-07. In sede attuativa devono essere definite le modalità per lo smaltimento delle ABC (acque bianche contaminate) e delle ABNC (acque bianche non contaminate), individuando la destinazione più opportuna in relazione alla tipologia dell'intervento e alle condizioni di contesto; gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli Enti competenti, in corpo idrico superficiale; saranno comunque da privilegiare soluzioni tecniche che consentano riutilizzi delle acque meteoriche per usi non potabili a servizio dell'intervento.
- I parcheggi pertinenziali necessari in relazione alla tipologie dell'intervento dovranno essere realizzati con tecniche atte a garantire la permeabilità dei suoli e a non configurare ampie superfici pavimentate.
- Dovrà essere eseguito un monitoraggio acustico post operam in relazione al rumore originato dal traffico veicolare e dall'abbaiare dei cani da effettuare fra il terzo ed il sesto mese successivo all'entrata a regime del centro cinofilo. Il campionamento dovrà eseguirsi nei periodi temporali individuati come più critici dalla DOIMA (orario dei pasti degli animali, giornate di gara), in particolare per quanto riguarda il criterio differenziale. Tale rilevazione dovrà essere successivamente eseguita con cadenza biennale.
- Modalità d'intervento: intervento edilizio convenzionato esteso all'intero sub-ambito.
- Corresponsione del contributo di sostenibilità come da parametri di PSC.
- Alla cessazione dell'attività le strutture leggere e/o facilmente amovibili destinate alla copertura dei campi gara (mq. 2.400) ed alla pensione per cani (mq. 600) di cui al primo capoverso del presente comma dovranno essere completamente rimosse e l'area da esse occupate dovrà essere restituita all'ordinaria conduzione agricola dei suoli. Le superfici di cui sopra non potranno costituire in alcun modo un diritto edificatorio acquisito. A tutela della P.A. per l'effettuazione di tale adempimento la convenzione da sottoscrivere per l'esecuzione dell'intervento dovrà prevedere apposite clausole di garanzia.
- La convenzione dovrà inoltre formalizzare la contestuale rinuncia alla previsione di sviluppo residenziale posta all'interno del Complesso "Golf Bologna", già identificati quali ambiti AN.e dai precedenti strumenti urbanistici ed ora classificati come Ambiti ECO.

5. ATP Scuderie Orsi - Mangelli, Comune di Zola Predosa. Il sub-ambito speciale perimetrato

dal PSC è destinato a "Centro specialità F.I.S.E. - Federazione Italiana Sport Equestri". Entro il sub-ambito sono previste aree specialistiche, destinate a: Clinica veterinaria; Mercè; Monta americana; Ludico. L'attuazione degli interventi è soggetta ad inserimento nel POC (che dovrà definire usi ammessi, diritti edificatori assegnati e modalità di intervento), con approvazione di un progetto unitario di assetto dell'intero sub-ambito, attuabile per stralci. L'intero intervento è regolamentato da una convenzione che deve prevedere lo smantellamento delle strutture e delle attrezzature in caso di dismissione delle attività.

6. Parco del tartufo a Savigno: L'area è destinata allo svolgimento di attività ricreative, divulgative e formative sperimentali, in particolare attraverso la creazione di un parco tematico sensoriale relativo al Tartufo, con particolari attenzioni agli utenti disabili. Questa area potrà essere dotata di una attrezzatura a servizio delle attività del parco di circa 100 mq, che dovrà avere una struttura di tipo leggero e dovrà essere amovibile, ai sensi dell'art. 4.3 comma 2 del PTCP. L'area è attualmente di proprietà demaniale. Ai sensi del comma 8 dell'art. 4.3 del PTCP il Comune, una volta acquisita l'area, potrà procedere alla definizione di un accordo di programma con la Provincia per prevedere una struttura permanente a supporto del parco.
7. Villaggio senza barriere "Pastor Angelicus", località Bortolani, comune di Savigno: per questa attrezzatura valgono le prescrizioni e i parametri definiti dal Piano Particolareggiato vigente. In particolare, è ammesso un ampliamento della Su pari a mq. 1.000 circa, come da Variante approvata.
8. Attrezzatura di carattere religioso – assistenziale, via Monteveglio a Bazzano: per questa attrezzatura vale quanto previsto negli atti di convenzionamento in essere.  
Interventi e parametri ammessi: è ammessa la ricostruzione entro il perimetro del piano particolareggiato della cappella crollata a seguito di evento franoso in posizione tale da garantire condizioni sicurezza. Modalità di intervento: intervento edilizio diretto convenzionato.
- 8bis. ATP-L Villa Gandolfo Bazzano: In questa area è ammesso il riuso degli esistenti edifici classificati con funzioni turistico-ricettive e ricreative.  
Interventi ammessi: sono ammessi in via ordinaria gli interventi previsti al precedente comma 1.  
Usi ammessi: b2, b4, e1, e2, e3, d7;  
La progettazione dell'intervento dovrà tutelare e valorizzare la viabilità storica esistente nell'area ed evidenziarne la presenza e la consistenza.
- 8ter. ATP-L Lago Masone in Comune di Zola Predosa: In questa area è ammesso il mantenimento dell'esistente attività turistico-ricreativa e sportiva, con possibilità di adeguamento tecnologico e impiantistico (senza aumento di carico urbanistico) nonché di ampliamento del 20% delle superfici utili esistenti per adeguamenti igienico-funzionali, oltre che l'adeguamento delle Sa fino alla concorrenza massima del 65% della Su.
- 8quater. ATP Campo Volo di Monteveglio: In questa area è possibile lo specifico insediamento di un campo volo per ultraleggeri, in coerenza con la disciplina del territorio rurale.  
*Interventi ammessi:* sono ammessi in via ordinaria gli interventi previsti al precedente

comma 1.

La realizzazione delle piste di decollo/atterraggio non dovrà comportare nuova impermeabilizzazione di suolo. Analogamente i posti auto necessari ai fini delle dotazioni pertinenziali dell'intervento dovranno essere eseguiti con elementi permeabili che consentano il mantenimento del tappeto erboso.

La quota minima della viabilità interna all'avio superficie, nei tratti sottopassanti l'elettrodotto, dovrà mantenere la quota attuale del terreno o comunque risultare compatibile con le distanze minime previste dal DM n. 28 del 21 marzo 1988 con particolare riferimento agli artt. 83 e 117 ed alla relativa tabella 1 dell'allegato 9.

Nei tratti sottopassanti l'elettrodotto la recinzione dovrà essere realizzata in materiale dielettrico.

In sede attuativa devono essere definite le modalità per lo smaltimento delle ABC (acque bianche contaminate) e delle ABNC (acque bianche non contaminate), individuando la destinazione più opportuna in relazione alla tipologia dell'intervento e alle condizioni di contesto; gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli Enti competenti, in corpo idrico superficiale; saranno comunque da privilegiare soluzioni tecniche che consentano riutilizzi delle acque meteoriche per usi non potabili a servizio dell'intervento.

Ai fini del controllo degli apporti d'acqua l'intero ambito dovrà essere considerato come appartenente all' "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", ai sensi dell'art. 4.8 del PTCP. Di conseguenza è sottoposto alle disposizioni dello stesso art. 4.8 e dell'art. 20 del PSTS-07 che prevedono la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche per un volume complessivo di almeno 500 metri cubi per ettaro di superficie territoriale, non ricomprendendo in essa le superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto.

In considerazione dell'inclusione dell'ambito in "Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo "A"" dovranno essere scrupolosamente rispettate le indicazioni dell'allegato "O" al PTCP con particolare riferimento alla non ammissibilità della realizzazione di stoccaggi interrati di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei medesimi.

Eventuali interventi programmati dal POC ai sensi del successivo comma 9, da realizzare per lo svolgimento dell'attività di campo volo per ultraleggeri, dovranno essere realizzati con strutture non permanenti strettamente legate all'esistenza della specifica attività. Alla cessazione della stessa le superfici realizzate non potranno costituire un diritto edificatorio acquisito e dovranno essere completamente rimosse e l'area da esse occupate dovrà essere restituita all'ordinaria conduzione agricola dei suoli.

9. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC e alle condizioni di cui all'art. 3.1.2 del presente RUE, in coerenza con la disciplina del territorio rurale.

**Art. 4.6.11 Altre attrezzature 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. 4.6.9 delle presenti norme.
2. In relazione all'allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d5) e al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) e ospitalità rurale, 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. 4.6.9 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 immediatamente 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.
5. Nei casi di realizzazione di nuove strutture adibite ad allevamento e custodia di animali "di affezione" posti ad una distanza inferiore a 200 m da un nucleo abitato (così come definito all'art. 4.6.16) è necessaria la redazione della valutazione di impatto acustico.

**Art. 4.6.12 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 e-

ventuali 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. 4.6.13    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. 4.6.14    Depositi di materiali a cielo aperto – Installazione di strutture temporanee e precarie – Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci e rifiuti a cielo aperto, salvo che si tratti di attività già legittimamente in essere.
2. Costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, soppressione o modifica di fossi di drenaggio, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

Non fanno parte di questi interventi le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si definiscono significativi:

- i movimenti di terra che comportano alterazioni medie della quota del suolo attraverso scavi e riporti superiori a m 0,50 rispetto al piano di campagna esistente;
- le modifiche ai corpi idrici demaniali e fossi stradali che comportino deviazioni del tracciato o alterazioni della sezione che non rientrano tra le esclusioni previste al precedente paragrafo.

Gli interventi significativi di movimento di terra (MT) sono sottoposti al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. È fatta salva la disciplina sovraordinata del Vincolo Idrogeologico nonché quella contemplata dall'art. 15 comma 11 delle Norme del PSTS-07.



3. L'installazione di coperture facilmente amovibili di dimensione massima  $\leq$  300 mq. (massimi complessivi/azienda) necessarie per specifiche tipologie di coltivazione/pratica aziendale è ammessa per l'imprenditore agricolo in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione, ed è soggetta a SCIA (ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della LR 15/2013) e subordinata ad atto d'obbligo, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, per il suo smontaggio entro i termini definiti dall'imprenditore nell'atto stesso.
4. L'installazione di coperture facilmente amovibili di dimensione superiore a 300 mq. è ammessa per l'imprenditore agricolo ed è soggetta a SCIA (ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della LR 15/2013) e subordinata ad atto d'obbligo, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, per il suo smontaggio entro i termini definiti nel piano di conduzione agraria che ne comprova l'esigenza aziendale per le annualità di cui all'atto d'obbligo; l'ammissibilità è subordinata alla verifica dell'assenza delle condizioni di vincolo che impediscono la costruzione di annessi agricoli ai sensi delle norme del PSC e di Piani sovraordinati.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
6. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.
7. L'installazione di strutture temporanee e precarie, facilmente amovibili, per esigenze agricole stagionali (max 180 gg) quali serre mobili, ombreggiature, ripari temporanei dei prodotti, ed altri manufatti ascrivibili alle lett. e) ed f) di cui all'art. 7 – comma 1, della L.R. 15/2013, non necessita di titolo abilitativo ed è sottoposta alle procedure di cui all'art. 7 comma 2 della stessa L.R. 15/2013.
8. Le strutture di cui al precedente comma 7 nonché chioschi, edicole e altre installazioni a carattere provvisorio interne a fasce di rispetto infrastrutturali o relative ad un vincolo sovraordinato sono soggette al nulla osta dell'Ente gestore della infrastruttura/vincolo, fermo restando il rispetto delle distanze previste dalle specifiche norme.

#### **Art. 4.6.15 Edifici esistenti ed edifici diroccati o demoliti**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per "edificio esistente" si intende un edificio anche parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia rispetto a quanto risultante da fonti documentali attendibili. Occorre inoltre 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. Per gli edifici esistenti, non classificati di interesse storico architettonico o testimoniale, è

ammesso l'intervento RE, il cambio d'uso è ammesso nei limiti e alle condizioni cui agli artt. 4.6.9 e 4.6.16.

3. Gli edifici diroccati o demoliti, non classificati di interesse storico architettonico o testimoniale, in coerenza con gli obiettivi strategici definiti dal PSC per il territorio rurale, sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - e) che sussistano le condizioni normative e di compatibilità urbanistica per ottenere la nuova costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - f) che siano stati demoliti per ordinanza emessa a tutela della incolumità pubblica o privata in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla data di approvazione delle presenti norme;
  - g) che siano crollati per eventi meteorologici o calamità naturali, incendio o altre cause eccezionali, tutte cause estranee all'incuria, e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dall'evento stesso.

Nei casi di cui alle lettere b) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente; è ammessa la ricostruzione in area limitrofa di proprietà solo nel caso il fabbricato originario sia collocato in fascia di rispetto stradale, ferroviario o di elettrodotto. Non sono ammessi cambi d'uso rispetto all'uso pre-esistente né aumenti della Su.

4. In comune di Bazzano è ammessa, nell'ambito del PUA della SP 28 (ambito ATP.L), la ricostruzione di un piccolo edificio crollato a seguito di una frana, con una dimensione massima di 60 mq. di Su, pari al 10% della capacità edificatoria del PUA, da destinare ad attrezzature private di uso pubblico.

#### **Art. 4.6.16 Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, derivanti dall'appartenenza ai Contesti territoriali di cui all'art. 7.6 del PSC**

1. Nel presente articolo sono riportate le "condizioni e opportunità" correlate dal RUE agli interventi di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) non classificato e delle relative aree di pertinenza in territorio Rurale, non più funzionalmente connesso all'attività agricola<sup>3</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

<sup>3</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.

azioni coordinate, caratterizzate da varie modalità d'intervento al contorno, da applicare negli interventi sul PEE non classificato o nei casi previsti dall'art. 4.1.16 in funzione dei seguenti obiettivi:

- salvaguardia e ripristino paesaggistico,
- tutela idrogeologica e manutenzione territoriale,
- sostenibilità ambientale,
- attuazione di elementi della rete ecologica di cui all'art 2.7/PSC, legati alle peculiarità insediative del contesto territoriale di appartenenza.

3. Gli impegni derivanti dalle “*condizioni e opportunità*” sono definiti in un apposito accordo, ex art. 11 L. 241/1990 (o art 18 L. 20/2000), da sottoscrivere da parte del soggetto che richiede di intervenire e l'Amministrazione comunale; nell'accordo potrà essere richiesta per gli interventi da effettuare, apposita garanzia fideiussoria, e vengono dettagliate le misure operative, nonché i soggetti abilitati all'esecuzione degli interventi<sup>4</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 diroccati o demoliti, di cui al comma 2, lettera b), del precedente art. 4.6.15 e non agricoli.
7. Le “*condizioni e opportunità*”, in ragione delle possibili affinità morfologico - paesaggistiche e territoriali e della condivisione di obiettivi e strategie, possono essere applicate ad uno o più contesti, come meglio specificato al punto B seguente.
8. Le “*condizioni e opportunità*” possono essere applicate anche agli interventi relativi all'attività agricola, secondo modalità premiali da definire negli accordi sulla base di criteri approvati dal Consiglio comunale.
9. L'Amministrazione comunale può approvare linee-guida delle politiche per il territorio rurale nelle quali, ai fini dell'articolazione territoriale degli interventi per la sostenibilità previsti dai “condizionamenti”, sono individuate particolari aree, caratterizzate da condizioni di disse-

---

<sup>4</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".

sto/degrado territoriale, nelle quali concentrare azioni di riqualificazione e manutenzione territoriale; in base a tali linee-guida possono essere utilizzati, per l'attuazione di interventi pubblici di restauro paesaggistico, riqualificazione ambientale e messa in sicurezza, fondi derivanti dalla monetizzazione di alcune o tutte le azioni derivanti dai condizionamenti; questa norma entro il contesto territoriale in cui è ubicato l'oggetto della richiesta d'intervento. In attesa della approvazione delle linee-guida e della definizione di valori di monetizzazione da parte della Amministrazione comunale, articolati per le diverse azioni di cui al successivo punto B, potranno essere concesse monetizzazioni delle "condizioni e opportunità" secondo i seguenti parametri e valori:

- 5 anni di manutenzione per ogni ettaro di St disponibile o convenzionale minima di cui alle tabelle del successivo punto B;
- € 300 per ettaro e per anno.

La monetizzazione è assentibile sia nel caso di disponibilità di superficie territoriale da convenzionare a manutenzione, sia nel caso di indisponibilità (superficie convenzionale). Nel caso di accordo manutentivo le superfici asservite non potranno costituire SAU per aziende agricole professionali.

10. Gli interventi per la sostenibilità, che costituiscono le condizioni alle quali assoggettare gli interventi, sono specificati nelle indicazioni operative contenute nel successivo punto A).
11. In tutti i contesti territoriali di cui all'art. 7.6 delle Norme del PSC, ogni intervento sul PEE non più legato all'attività agricola dovrà avere impatto minimo per quanto riguarda l'aumento della superficie impermeabile, comprendendo in questa voce anche le pavimentazioni esterne a qualsiasi uso destinate. E' fatta salva la realizzazione di percorsi pedonali e posti auto necessari a soddisfare le dotazioni richieste, con impiego di materiali parzialmente drenanti, al fine di minimizzare l'impatto sull'impermeabilizzazione.
12. Interventi di recupero e ampliamento che prevedano allacciamenti alle reti tecnologiche ex novo in un raggio superiore ai 300 m dalle reti esistenti (strade carrabili in tutte le stagioni, rete elettrica e acquedotto), o ripristini delle stesse (anche senza modifica del tracciato) in un raggio superiore a 500 m., possono essere attuati solo se l'intervento è inserito nel POC e dietro presentazione di PUA per l'intero nucleo in cui l'edificio di cui si chiede il recupero è ubicato. In caso di ripristini di preesistenti allacciamenti alle reti tecnologiche l'attuazione dell'intervento di recupero può avvenire anche al di fuori del POC tramite permesso di costruire convenzionato.

**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.

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

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

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

- All'intervento di recupero edilizio deve essere connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (a.e. fitodepurazione o altro sistema a basso impatto ambientale, in considerazione alle caratteristiche idrogeologiche dei luoghi);
- Per ogni intervento che preveda la realizzazione di nuovi alloggi deve essere realizzata un adeguato stoccaggio delle acque piovane, per usi non potabili.;
- Interventi edilizi consentiti in generale sugli edifici: MO, MS, RE, D, anche comportanti cambio d'uso. In caso di intervento RE è prescritta la conservazione, almeno parziale, del sedime.
- Nel caso di numero di alloggi esistenti superiore a quanto ammesso nelle schede dei contesti, è sempre ammesso il numero di alloggi pre-esistenti
- Usi ammessi: Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito.
- Superfici accessorie: Come da norme generali
- È necessario dimostrare la titolarità su terreni circostanti l'edificio o il nucleo di edifici su cui richiede di intervenire, sui quali applicare gli interventi di cui ai condizionamenti di cui sopra alle condizioni definite nell'accordo con l'Amministrazione comunale. In alternativa è ammessa la monetizzazione del contributo di sostenibilità per la realizzazione degli interventi.

Ai fini del presente articolo, si intende per *nucleo* "la località abitata o già abitata costituita da un gruppo di case contigue o vicine, con almeno 3 edifici (con esclusione di tettoie, baracche e proservizi) e con interposte strade, sentieri, spiazzi, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili purché l'intervallo fra gli edifici non superi una trentina di metri e sia in ogni modo inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e il più vicino degli edifici manifestatamente sparsi".

Le disposizioni che seguono non sono relative al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico architettonico o testimoniale, per il quale si rimanda all'art. 4.1.12, mentre sono applicabili agli edifici non classificati interni alle aree di pertinenza ES o IS.

**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.*

<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG3, IV2, PA.1, RE.1, TU.1.</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		

Edifici a tipologia abitativa Art. 4.6.9, comma 2, lettera a)	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile) Art. 4.6.9, comma 2, lettera a)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b)	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b)	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG3, IV2, PA.1, RE.1, TU.1.</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa Art. 4.6.9, comma 2, lettera a)	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile) Art. 4.6.9, comma 2, lettera a)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b)	1 alloggio	2 alloggi



Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b)	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza
<p>E' consentito, attraverso interventi di MO, MS che non comporti aumento di carico urbanistico, RRC e interventi comportanti cambio d'uso, il riuso di edifici esistenti localizzati entro una fascia di 200 mt. dalla SP 27 "Via Cassola" e dalla Strada Comunale "Via Lunga" nonché entro la distanza di 500 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato, con destinazione c2, c3 e b10.4, oltre alle destinazioni ammesse all'art. 4.6.8, e l'uso b1, limitatamente alla vendita di prodotti agricoli. L'insediamento di tali usi, con esclusione di quelli ammessi all'art. 4.6.8 in quanto connessi al riuso ordinariamente consentito per funzioni agricole degli immobili, sono condizionati al rispetto del contesto territoriale di appartenenza e delle caratteristiche tipologiche degli immobili. A tal fine si applica l'art. 4.7.2 anche per interventi sui fabbricati esistenti e aventi dimensioni inferiori a quanto indicato, estendendo la valutazione alla sostenibilità anche in termini di ricaduta sui sistemi infrastrutturali e sulle dotazioni.</p>		

#### 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>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>Ag.2, AG3, IA.4, IV2, PA.1, RE.1, TU.1.</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b..	1 alloggio	2 alloggi

Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza
---	---	---

**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>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, IA.9, IV.2, PA.1, RE.1, TU.1</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 250 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 250 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**B2) CONTESTO DELLA BAZZANESE (dalla Nuova bazzanese alle pendici collinari della Vecchia Bazzanese)**

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

<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, IA.9, RE.1, TU.1.</b>
--	--------------------------------

<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza
<p>E' consentito, attraverso interventi di MO, MS che non comporti aumento di carico urbanistico, RRC e interventi comportanti cambio d'uso, il riuso di edifici esistenti localizzati entro una fascia di 200 mt dalla SP 569 "di Vignola" – Bazzanese, con destinazione c2, c3 e b10.4, oltre alle destinazioni ammesse all'art. 4.6.8, e l'uso b1, limitatamente alla vendita di prodotti agricoli. L'insediamento di tali usi, con esclusione di quelli ammessi all'art. 4.6.8 in quanto connessi al riuso ordinariamente consentito per funzioni agricole degli immobili, sono condizionati al rispetto del contesto territoriale di appartenenza. A tal fine si applica l'art. 4.7.2 anche per interventi sui fabbricati esistenti e aventi dimensioni inferiori a quanto indicato, estendendo la valutazione alla sostenibilità anche in termini di ricaduta sui sistemi infrastrutturali e sulle dotazioni.</p>		

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

*Priorità: contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale*

<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, IA.9, RE.1, TU.1.</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a

4.6.9, comma 2, lettera a.		quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza
E' consentito, attraverso interventi di MO, MS che non comporti aumento di carico urbanistico, RRC e interventi comportanti cambio d'uso, il riuso di edifici esistenti localizzati entro una fascia di 200 mt dalla SP 569 "di Vignola" – Bazzanese, con destinazione c2, c3 e b10.4, oltre alle destinazioni ammesse all'art. 4.6.8, e l'uso b1, limitatamente alla vendita di prodotti agricoli. L'insediamento di tali usi, con esclusione di quelli ammessi all'art. 4.6.8 in quanto connessi al riuso ordinariamente consentito per funzioni agricole degli immobili, sono condizionati al rispetto del contesto territoriale di appartenenza. A tal fine si applica l'art. 4.7.2 anche per interventi sui fabbricati esistenti e aventi dimensioni inferiori a quanto indicato, estendendo la valutazione alla sostenibilità anche in termini di ricaduta sui sistemi infrastrutturali e sulle dotazioni.		

**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>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.3, IA.3, IA.4, RE.1, TU.1</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi

<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**C1) CONTESTO LINEARE VALLE LAVINO (Gesso-Ponte Rivabella-Calderino-Oca-M.S.Giovanni-Badia)**

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

Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)	DA.5, IA.1, IA.3, IA.4, IV.2, TU.1	
St di riferimento per gli interventi	da 1 a 3 ha di ST	Oltre 3 ha di ST
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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' pae-*

*saggistica delle aree più densamente urbanizzate.*

Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)	AG.2, IA.1, IV.2, DA.5, TU.1	
St minima disponibile o convenzionale per gli interventi	1 ha di ST	3 ha di ST
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

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

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

Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)	IA.1, IA.4, R.PEE3, R.PEE4	
St minima disponibile o convenzionale per gli interventi	1 ha di ST	3 ha di ST
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-	1 alloggio	2 alloggi

fiatile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.		
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con 100 mq < Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, DA.3, PA.1, R.PEE3, R.PEE4,</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

--	--	--

**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>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, DA.3, TU.1</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 250 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 250 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.5, IA.1, IA.6, , IV.3, RE.1.</b>	
<b>St minima disponibile o</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>



<b>convenzionale per gli interventi</b>		
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>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>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		

Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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. In caso di difformità tra quanto previsto dal Piano Territoriale del Parco e dagli strumenti di pianificazione comunali, si applica la norma più restrittiva.

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

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

<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.1, PA.1, RPEE.1,</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		

Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 250 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 250 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	

**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.*

Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)	AG.3, DA.3, IA.1, TU.1	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

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

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

<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.5, RE.1, TU.1,</b>	
<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. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

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

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

<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.3, DA.4, DA.5, IA.1, IA.4, RE.1, TU.1</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista,</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi

<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>DA.5, IV.4, PA.2, PA.4, R.PEE 1, TU.1</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista,</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa,</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, AG.3, IA.1, DA.5, DA.3, RPE.4.</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.1, AG.2, AG.3, DA.4, R.PEE1, R.PEE2, R.PEE4,</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2,	1 alloggio	2 alloggi

lettera a.		
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>AG.2, AG.3, DA.5, PA.2, R.PEE3 e R.PEE4,</b>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza
All'interno della zona interessata dal perimetro di SIC IT4050014 (monte Radicchio e Rupe di Calvenzano), sono consentiti solo interventi di MO e MS non comportanti l'aumento di ca-		

rico urbanistico di cui all'art.30 comma 1 della L.R. 15/2013 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 cambio d'uso 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 Sa, 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.*

Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)	DA.3, DA.4, DA.5, PA.1, RE.1, RE.2,	
St minima disponibile o convenzionale per gli interventi	1 ha di ST	3 ha di ST
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza



**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>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>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

**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>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>	
<b>St minima disponibile o convenzionale per gli interventi</b>	<b>1 ha di ST</b>	<b>3 ha di ST</b>

<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista, possibilità di realizzare:</b>		
Edifici a tipologia abitativa. Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile). Art. 4.6.9, comma 2, lettera a.	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa, possibilità di realizzare:</b>		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue < 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi con Sue > 500 mq. Art. 4.6.9, comma 2, lettera b.	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza	Non ammessi interventi comportanti il cambio d'uso verso la residenza

#### **Art. 4.6.17 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, per quelli comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione 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 27/03/2000 (con riferimento alla data di pubblicazione sul BUR della LR 24/03/2000 n. 20) 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 con riferimento all'entità aziendale ad esso asservita.
3. Nei nuovi interventi di NC, negli interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione 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 per NC, per interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione 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 relazione illustrativa che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 27/03/2000 (con riferimento alla data di pubblicazione sul BUR della LR 20/2000) al momento della richiesta. Tale relazione potrà essere accompagnata da eventuale documentazione giustificativa (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto, ...) e deve evidenziare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 27/03/2000 in termini di terreni ed edifici;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi di nuova costruzione, interventi comportanti ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso e relativi terreni asserviti;
  - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere. Per le destinazioni produttive agricole le superfici esistenti non più funzionali all'agricoltura, ai soli fini della verifica della possibilità edificatoria di cui al presente comma, sono comunque da considerarsi Sa.

6. Per attività agrituristiche si intendono quelle definite dalla L.R. n. 4 del 31/03/2009. 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. Gli edifici utilizzati per l'agriturismo rimangono al servizio dell'attività agricola e non vengono sottratti alla loro destinazione.

#### **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;
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 congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini e con manto di copertura in laterizio.
5. Per particolari esigenze funzionali, produttive o di inserimento nel contesto, da comprovare in apposita relazione da allegare alla richiesta di titolo abilitativo, potranno essere proposte soluzioni diverse rispetto a quelle di cui al comma 3 nonché, per le coperture, altre pendenze e manti di copertura realizzati con tecniche, tipologie e materiali diversi. Per coperti a falde o comunque sporgenti la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale.
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.

7. In osservanza dell'art. 3.6 del PSC gli interventi effettuati all'interno delle aree e punti critici della rete ecologica locale dovranno essere effettuati in conformità alle indicazioni riportate nell'elaborato AB.B3.R03 – Fascicolo B "Schede e ambiti di intervento" della Rete ecologica locale facente parte del Quadro conoscitivo del PSC. In tali aree sono vietati interventi di artificializzazione degli elementi naturali quali la canalizzazione o il tombamento di canali idrici corsi d'acqua. In questi ambiti, in particolare, gli interventi edilizi comportanti nuova costruzione od ampliamento dovranno possedere idonei accorgimenti o sistemi atti a garantirne la permeabilità o la continuità ecologica.

**Art. 4.7.3      Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, interventi comportanti ampliamento, demolizione e ricostruzione o cambio d'uso**

1. Per gli interventi NC, per gli interventi comportanti ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso per uso a3: abitazioni, alla richiesta dovrà essere allegata idonea documentazione che dimostri:
  - a) la non esistenza, nell'azienda agricola, di edifici con funzione abitativa o comunque recuperabili ai fini abitativi ai sensi delle presenti norme;
  - b) l'esistenza nell'azienda agricola di edifici con funzioni di servizio all'agricoltura non dismessi (quali stalle, fienili, ecc.)

Qualora non siano presenti edifici di cui al punto b), la richiesta dell'intervento per intervento ad uso abitativo deve essere contestuale alla presentazione della richiesta di permesso di costruire di almeno un edificio con funzioni di servizio all'agricoltura.

Nel caso in cui l'abitazione rurale non sia più adeguata alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale (IATP) e non possa essere recuperata, gli interventi ammessi sono subordinati alla demolizione del fabbricato non più recuperabile, da effettuarsi nei termini che verranno fissati nel previsto Atto d'obbligo, e comunque entro il termine di validità del titolo edilizio.

**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE - NC**

2. Per l'uso a3 la richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale per aziende con SAU > 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e con SAU > 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); il richiedente deve essere titolare della proprietà per una superficie agricola aziendale almeno pari ai valori minimi sopra citati (10 ha e 5 ha). Qualora la SAU sia ubicata in parte in territorio di pianura ed in parte in territorio collinare e montano per intervenire nel territorio montano la SAU posta in tale ambito dovrà essere pari ad almeno 3 Ha e quella posta in territorio di pianura, ai fini delle determinazione della superficie aziendale, concorrerà convenzionalmente per il 50% della propria dimensione. Nel caso contrario l'intera SAU posta in territorio collinare e montano potrà concorrere alla definizione della Superficie Aziendale per intervenire in territorio di pianura.
3. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere avanzata per:

- a. unità fondiari agricole esistenti alla data del 27/03/2000 (con riferimento alla data di pubblicazione sul BUR della LR 20/2000), sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della SAU;
  - b. unità fondiari agricole derivate da frazionamenti o accorpamenti avvenuti dopo il 27/03/2000, purché ciascuna unità fondiaria agricola generata dal frazionamento o accorpamento abbia SAU non inferiore a 10 ha nel territorio di pianura (a nord della vecchia Bazzanese) e con SAU non inferiore a 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese);
4. Modalità di attuazione:
- Intervento edilizio diretto conseguente all'approvazione di un PRA, per le aziende di cui al punto 3, secondo i parametri di seguito specificati.
- Il PRA dovrà essere esteso a tutti gli edifici richiesti anche per altri usi.
5. Parametri edilizi.
- $Su \max = 150 \text{ mq} + Sa$  ( $Sa \max = 65\%$  della  $Su$ )
- $NP \max = 2$  fuori terra
- La  $Su$  edificabile si intende comprensiva:
- di quella preesistente nell'ambito dell'azienda agricola avente destinazione abitativa;
  - di quella concessa in precedenza sui medesimi terreni, anche se gli edifici non fanno più parte dell'azienda, salvo il caso di frazionamento aziendale che conservi le SAU minime, su tutte le unità fondiari agricole, nella misura prevista al precedente comma 3, lettera b.

#### **Interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione**

6. La richiesta di permesso di costruire per interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione per uso a3 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).
  7. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
  8. Valgono i seguenti parametri edilizi:
- $Su \max = 150 \text{ mq} + Sa$  ( $Sa \max = 65\%$  della  $Su$ ).
- $NP \max = 2$ .
- La  $Su$  e la  $Sa$  edificabili si intendono comprensive:
- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia abitativa;
  - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola, salvo il caso di frazionamento aziendale che conservi le SAU minime, su tutte le unità fondiari agricole, nella misura prevista al precedente comma 3, lettera b.
9. In tutti gli interventi di cui ai commi 2 - 7 la  $Su$  e la  $Sa$  possono essere distribuite in un

massimo di due alloggi, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo: un alloggio per l'imprenditore agricolo (uso a3) e uno per un familiare fino al secondo grado di parentela (uso a1). Il permesso di costruire relativo all'alloggio per il familiare è a titolo oneroso, fatto salvo il caso in cui anche il familiare sia in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale.

In caso di ricongiungimento di un familiare fino al secondo grado la Su ammessa può avere un incremento di 35 mq (oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60%) ed essere distribuita in un numero massimo di due alloggi.

E' ammesso un incremento massimo del 20% di tali parametri tramite presentazione di un PRA che documenti specifiche esigenze abitative legate ad allevamenti o colture richiedenti un elevato carico di manodopera. La superficie per alloggi di servizio può essere collocata in un edificio autonomo rispetto all'abitazione dell'imprenditore agricolo.

10. Nel caso di interventi all'interno di una corte rurale esistente:

- è ammessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi nei casi di ricongiungimenti familiari o di alloggi di servizio:
- in presenza di edifici incongrui o non utilizzati e/o non utilizzabili ai fini agricoli è possibile realizzare fino a 35 mq. di ulteriore superficie utile abitativa, oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 65%, per il ricongiungimento di nuclei di familiari dell'imprenditore agricolo (fino al secondo grado di parentela) o per alloggi di servizio per ospitare manodopera anche stagionale impiegata nell'azienda, a condizione della contestuale demolizione di una Su esistente almeno doppia di quella prevista in progetto.
- i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.

11. Il Consiglio Comunale, potrà derogare dai suddetti parametri in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave.

12. Gli interventi comportanti cambio d'uso verso l'uso a3 sono ammessi nei limiti di cui all'art. 4.6.9, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

#### **Art. 4.7.4 Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC interventi comportanti ampliamento, demolizione con ricostruzione o cambio d'uso**

1. Ai fini della disciplina di interventi per fabbricati di servizio all'attività agricola, il RUE distingue quattro casi di soggetti e di attività:
  - Azienda agricola (con Imprenditore Agricolo);
  - Azienda agricola di nuova formazione (Imprenditoria giovanile);
  - Azienda agricola minore (con Imprenditore Agricolo) – vedi art. 4.7.5
  - Attività agricola amatoriale – vedi art. 4.7.6.

Per l'applicazione delle presenti norme, in coerenza con le "Linee guida per il governo delle

trasformazioni nel territorio rurale della Provincia di Bologna” (Del. Giunta Provinciale n. 485 del 22.11.2005), si intende:

- per Azienda Agricola la combinazione dei fattori produttivi la cui titolarità, ai fini delle presenti norme, è da riferirsi ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 CC (e s.m.i.) e vede tra le sue componenti terreni agricoli ed edifici, (anche in appezzamenti non contigui), secondo i seguenti titoli di possesso: proprietà e/o affitto, usufrutto, enfiteusi, uso e comodato anche tramite l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, beneficio parrocchiale a colonia perpetua. L'azienda è da considerare agricola quando eserciti le attività agricole e connesse come sopra definite. L'azienda può essere condotta in forma diretta familiare, o mista (lavoro familiare e salariato), in economia solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.
- per Azienda agricola di nuova formazione/imprenditoria giovanile l'azienda agricola condotta da:
  - giovani agricoltori con meno di 40 anni in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale iscritti nella gestione previdenziale;
  - giovani con meno di 40 anni che intendono esercitare l'attività agricola, purché acquisiscano entro 24 mesi dall'acquisto o dall'ampliamento dell'azienda agricola, la qualifica di imprenditore agricolo professionale ed entro i 12 mesi successivi l'iscrizione alla gestione previdenziale;
  - giovani con meno di 40 anni che subentrano nella titolarità aziendale, nelle condizioni di qualifica di cui ai punti precedenti;in possesso dei seguenti requisiti:
  - nel caso di società, maggioranza assoluta di soci che siano giovani con meno di 40 anni residenti nel territorio dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese;
  - sede legale amministrativa e operativa ubicata nel territorio dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese.

## 2. Norme di applicazione generale

Qualora l'Azienda agricola sia costituita anche in parte con terreni in affitto, per essi dovrà sussistere un contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno decennale e comunque non inferiore alla durata dell'eventuale PRA.

Nei casi in cui l'azienda agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia.

I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una azienda agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra azienda agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di



un atto pubblico trascritto fra tutte le parti interessate.

Per le aziende agricole minori la SAU di proprietà deve essere il 100%.

Su massima edificabile:

La Superficie utile massima edificabile per gli usi previsti dal presente articolo (usi d1) è quella risultante dall'applicazione dei parametri riportati nelle tabelle di cui ai seguenti commi 3 e 4, differenziata in ragione della tipologia dell'azienda agricola e della localizzazione della stessa.

Negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN l'altezza massima dei fabbricati H.max non potrà essere superiore a mt. 7,50.

Le quantità indicate sono comprensive della Su esistente.

Un incremento massimo fino al al 20% delle quantità di Su sopra indicate, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP, in quelli di rilievo paesaggistico ARP e negli ambiti agricoli periurbani AAP, può essere assentito se adeguatamente motivato attraverso la presentazione del PRA.

La superficie massima di ogni singolo edificio risultante dagli interventi ammessi non può superare la dimensione massima di 1200 mq per gli ambiti a nord della vecchia bazzanese e 800 mq a sud della vecchia bazzanese.

Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto nei limiti prescritti;
- convenzione o atto d'obbligo per accedere alle possibilità di incremento una-tantum previste dalle sotto riportata tabelle (ai sensi dell'art.4.6.16);
- incrementi da definire (entro i valori massimi indicati nel presente articolo) per esigenze documentate: attraverso PRA (è possibile superare la Su edificabile in rapporto alla superficie e/o superare la Su massima, e superare l'altezza massima, fino ad un massimo di m. 8,50)

#### *Interventi comportanti cambio d'uso*

Gli interventi comportanti cambio d'uso sono sempre ammessi, nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 4.6.9 che precede, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo, a condizione che il cambio d'uso non comporti la perdita delle dotazioni aziendali minime.

#### *Criteri di localizzazione*

Gli interventi di NC per fabbricati di servizio devono essere realizzati di norma nel centro aziendale agricolo. Qualora l'azienda agricola non abbia nel territorio comunale il centro aziendale o sia priva di centro aziendale, o pur disponendo di un centro aziendale la necessità di nuovi edifici in una diversa localizzazione sia comunque documentata attraverso PRA, in particolare nei casi in cui la realizzazione di infrastrutture abbia interrotto stabilmente i collegamenti agrari e non siano presenti infrastrutture adatte allo scopo, è possibile realizzare un fabbricato di servizio autonomo. La localizzazione dovrà tener conto dei caratteri ambientali delle aree insediabili e la presentazione della richiesta di permesso di co-

struire dovrà essere accompagnata da una valutazione di impatto paesaggistico.

### 3. AZIENDA AGRICOLA gestita da un Imprenditore Agricolo

a nord della vecchia Bazzanese (pianura)	a sud della vecchia Bazzanese (collina/montagna)
SAU < 10 ha: incremento una tantum del 20% della Su esistente oppure fino a raggiungere i 200 mq. E' comunque fatta salva la possibilità di applicare in alternativa i parametri di cui all'art. 4.7.5 relativo alle Aziende agricole minori.	SAU < 5 ha: incremento una tantum del 20% della Su esistente oppure fino a raggiungere i 150 mq. E' comunque fatta salva la possibilità di applicare in alternativa i parametri di cui all'art. 4.7.5 relativo alle Aziende agricole minori.
SAU > 10 ha: Su = 80 mq/ha fino al 10° ha + 30 mq/ha per i successivi; la Su risultante comprende anche la Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1. Attraverso PRA: possibilità di incremento per esigenze documentate, fino al 20% della Su massima edificabile di cui al precedente comma 2.	SAU > 5 ha: Su = 60 mq/ha fino al 10° ha + 30 mq/ha per i successivi; la Su risultante comprende anche la Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1. Attraverso PRA: possibilità di incremento per esigenze documentate, fino al 20% della Su massima edificabile di cui al precedente comma 2.
In alternativa al PRA: Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.16, con atto d'obbligo: massimo +20% della Su esistente nei limiti della Su massima edificabile sopra indicata.	In alternativa al PRA: Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.16, con atto d'obbligo: massimo +20% della Su esistente nei limiti della Su massima edificabile sopra indicata.
Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale"	Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale"

### 4. AZIENDA AGRICOLA DI NUOVA FORMAZIONE gestita da un Imprenditore Agricolo

a nord della vecchia Bazzanese (pianura)	a sud della vecchia Bazzanese (collina/montagna)
SAU < 3 ha, con edifici di servizio: ampliamento una tantum di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della Su (previa presentazione di PRA)	SAU < 2 ha, con edifici di servizio: ampliamento una tantum di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della Su (previa presentazione di PRA)
SAU compresa tra 3 ha e 10 ha: Su = 50	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.	mq/ha di incremento, da documentare in sede di PRA rispetto alla disponibilità di Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1.
Incrementi una tantum qualora sia sottoscritto un atto d'obbligo ai sensi dell'art. 4.6.16: massimo +20% nei limiti della Su massima edificabile di cui al precedente comma 2.	Incrementi una tantum qualora sia sottoscritto un atto d'obbligo ai sensi dell'art. 4.6.16: massimo +20% nei limiti della Su massima edificabile di cui al precedente comma 2.
Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale" anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato	Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale", anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato

5. Ai fini della determinazione della Superficie Aziendale qualora la SAU sia ubicata in parte in territorio di pianura ed in parte in territorio collinare e montano per intervenire nel territorio montano la SAU posta in tale ambito dovrà essere pari ad almeno 3 Ha per le Aziende Agricole ed a 2 Ha per le Aziende di nuova formazione gestite da un Imprenditore Agricolo e quella posta in territorio di pianura concorrerà convenzionalmente per il 50% della propria dimensione. Nel caso contrario l'intera SAU posta in territorio collinare e montano potrà concorrere alla definizione della Superficie Aziendale per intervenire in territorio di pianura.

**Art. 4.7.5 Aziende agricole minori – fabbricati di servizio (uso d1): interventi di NC, interventi comportanti ampliamento, demolizione con ricostruzione o cambio d'uso.**

1. Per le attività agricole minori (consistenti in attività agricole effettuate anche a tempo parziale di coltivazione, selvicoltura, allevamento di animali, unitamente alle attività di cura e manutenzione del territorio), in cui il richiedente sia comunque in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale, si applicano le disposizioni di cui al comma 2 seguente.
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 almeno per 2/3 accorpata all'edificio principale e per non più di 1/3 localizzata nella frazione amministrativa o nel contesto così come definito dal PSC e di cui all'art. 4.6.16 e all'allegato 1 delle presenti Norme; 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 ma non accorpato allo 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. 4.6.16 e all'allegato 1 delle presenti Norme.
3. Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- tipologia architettonica tradizionale degli accessori della corte rurale o comunque tipologia coerente con la tipologia del fabbricato principale;
  - altezza massima pari ad un piano fuori terra comunque non superiore a mt. 4,50.
4. Ai fini del presente articolo sono equiparate alle aziende agricole minori anche le aziende di imprenditori agricoli professionali che non raggiungono i parametri sufficienti per effettuare gli interventi di NC per edifici di servizio dell'art. 4.7.4.

#### **AZIENDA AGRICOLA MINORE**

<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. E' prescritta la demolizione di edifici precari eventualmente esistenti.	SAU > 1 ha priva di edifici: 30 mq/ha per il primo ettaro + 10 mq/ha per i successivi, con un massimo di 100 mq. E' prescritta la demolizione di edifici precari eventualmente esistenti.
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 i-

donee - con piccoli manufatti atti al deposito in sicurezza di attrezzi e piccole macchine agricole. Tali manufatti edilizi dovranno essere separati da altri edifici aventi funzione residenziale, avere una superficie totale complessiva massima di 20 mq., altezza massima di 2,5 m, copertura a due falde, 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.

A precisazione dell'art. 7.15, c. 4, del PSC i manufatti di cui al presente comma non sono ricompresi nella definizione di "interventi significativi" di cui allo stesso art. 7.15 in quanto funzionali alla manutenzione del territorio.

#### 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	20 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 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. 4.7.7 Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso d2

- Per l'applicazione delle presenti norme, in coerenza con le "Linee guida per il governo delle trasformazioni nel territorio rurale della Provincia di Bologna" (Del. Giunta Provinciale n. 485 del 22.11.2005), si intende per allevamento zootecnico qualsiasi allevamento di animali che produce beni o servizi destinati al mercato, ivi compresi gli allevamenti di selvaggina, animali da pelliccia, stazioni di sosta con carattere continuativo con esclusione degli animali da affezione e degli allevamenti familiari che producono beni per l'autoconsumo e di strutture ove sono detenuti cavalli per attività con finalità sportive di interesse generale.

Gli allevamenti si distinguono in:

- allevamenti industriali o interaziendali: Uso c2. Le attività di allevamento industriale esistenti sono classificate dal RUE come insediamenti produttivi IP.a e disciplinate dall'art. 4.7.10
  - allevamenti aziendali: Uso d2, di cui al presente articolo, condotti dai soggetti di cui all'art. 4.7.4;
- Per l'uso d2 sono ammessi attraverso intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) ed interventi, anche comportanti demolizione e rico-

struzione 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.

3. Ad esclusione degli allevamenti di suini di cui al comma 5 del presente articolo, per gli allevamenti aziendali esistenti (uso d2) 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 comportanti ampliamento della Su legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, secondo i seguenti parametri:
  - Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha a nord della vecchia Bazzanese (pianura) e 5 ha a sud della vecchia Bazzanese (collina/montagna);
  - allevamenti bovini:
    - Su max: 0,03 mq/mq SAU;
  - altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):
    - Su max: 0,02 mq/mq SAU.

Le quantità sopra indicate sono comprensive della Su esistente.

Qualora nell'ambito dell'azienda siano presenti edifici non utilizzati, gli interventi dovranno prioritariamente riguardare il recupero di tali fabbricati.

La superficie massima di ogni singolo edificio risultante dagli interventi ammessi non può superare la dimensione massima di 1200 mq per gli ambiti a nord della vecchia bazzanese e 800 mq per quelli a sud.

4. Gli interventi che non rientrano in tali limiti e quelli di nuovo insediamento possono essere realizzati solo se programmati in sede di POC, sempre tramite PRA, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.
5. 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.
6. Chiunque attivi un nuovo allevamento non destinato all'autoconsumo, oltre alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale e dal presente regolamento, deve darne comunicazione al Servizio Veterinario. Allo stesso obbligo sono tenuti i conduttori di pensioni per animali. Sono altresì tenuti ai medesimi obblighi i titolari di allevamento di chiocciole e lumache (elicicoltura), bachi da seta (bachicoltura), lombricoltura e altri (struzzi, daini, ecc.) e di incubazione di uova.

**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 comportanti demolizione e ricostruzione, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

I soggetti titolati ad intervenire sono quelli identificati al comma 1 dell'art. 4.7.4 con esclusione dell'Attività Agricola Amatoriale di cui all'art. 4.7.6.

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 quelli comportanti ampliamento o cambio d'uso 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 e interventi comportanti ampliamento e cambio d'uso 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 devono essere integrati nel centro aziendale, laddove esistente;
- 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, interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione**

1. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

I soggetti titolati ad intervenire sono quelli identificati al comma 1 dell'art. 4.7.4 con esclusione dell'Attività Agricola Amatoriale di cui all'art. 4.7.6.

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. Non è ammesso l'insediamento di nuove sedi aziendali di attività zootecniche di tipo industriale. Interventi NC, interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione possono essere realizzati:
  - fino alla saturazione nel sub-ambito perimetrato dal RUE dell'indice  $Ut = 0,30$  mq./mq., al lordo degli edifici esistenti
  - attraverso un intervento una tantum finalizzato all'adeguamento della sede aziendale, con incremento massimo del 20% rispetto alla 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 comportanti ampliamento, cambio d'uso o demolizione e ricostruzione possono essere programmati nel POC entro il limite del 20% di incremento della Su esistente negli edifici utilizzati ed in quelli da recuperare. Questi ultimi interventi sono ammessi a condizione che il 70% dei terreni serviti dall'attività siano compresi nel territorio dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese, condizione da verificare sulla base di idonea documentazione da presentare all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o SCIA.

**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 di appartenenza;
  - L'inserimento degli usi coerenti con la tipologia del fabbricato ed il contesto di appartenenza relativi a: magazzini e depositi, attività di ricovero e custodia di animali da affezione, attività di florovivaisti e di contoterzismo, l'attività di fornitura, riparazione e rimessaggio di mezzi, attrezzature e macchine agricole e movimento terra;
  - Interventi convenzionati di saturazione dell'indice  $Ut = 0.30$  mq/mq, esclusivamente per il mantenimento e l'adeguamento delle attività insediate alla data di approvazione del RUE;



- 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.

È inoltre ammesso l'uso d5 in quanto rientra nelle funzioni connesse all'agricoltura, sempre ammesse nel territorio rurale di cui gli IP fanno parte.

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.
3. Il POC definirà i criteri e le condizioni del programma di delocalizzazione, in analogia ai disposti dell'art. 4.7.14, in funzione del grado di impatto ed alterazione dei luoghi e dell'obiettivo di ripristino ambientale del contesto-paesaggio rurale di appartenenza.
4. Attività estrattiva dei materiali litoidi CAVE COLOMBARA: per questa attività estrattiva, esercitata nel territorio del comune di Sasso Marconi ma con impianti collocati nel Comune di Monte San Pietro il località Monte San Giovanni, è ammesso il potenziamento delle superfici degli impianti di trattamento delle sabbie e delle costruzioni ad esso collegate, in modo convenzionato con l'Amministrazione Pubblica.

Usi ammessi: quelli in essere e ad essi complementari e funzionali;

Interventi e parametri ammessi: NC o intervento comportante demolizione e ricostruzione con  $U_f = U_{fe}$  legittimamente realizzata alla data del 27/04/2004 + 500 mq. di Su.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto convenzionato, che preveda:

- a) stipula di specifica convenzione con il Monte San Pietro che vincoli il mantenimento in essere degli immobili, sia esistenti che di nuova edificazione, all'effettivo svolgimento dell'attività di cava, prevedendo, tra l'altro che, comunque, entro i termini fissati dall'Autorizzazione all'attività estrattiva rilasciata dal comune di Sasso Marconi, la ditta provveda alla completa demolizione dei manufatti edilizi ed al ripristino dello stato dei luoghi;
- b) sottoscrizione di polizza fidejussoria, a garanzia della completa demolizione dei manufatti edilizi.

Le cava esistente, fino al suo ripristino, va assoggetta ad interventi di risanamento tramite opere di riciclo completo delle acque impiegate nella lavorazione o gestione degli impianti e/o dei piazzali. Nel caso la cava abbia la necessità di stoccare allo scoperto, anche temporaneamente, materiali inerti in natura o semilavorati, si dovrà provvedere alla raccolta delle acque meteoriche precipitate sull'intera area di escavazione e sui piazzali e alla loro depurazione con impianti di lagunaggio di capienza tale da impedire ogni inquinamento delle acque di superficie. Gli scarichi dovranno essere dotati di apparati di monitoraggio della torbidità in continuo. Gli impianti di prelievo, lavaggio, macinazione o stoccaggio su piazzale scoperto di inerti devono essere dotati di impianti di riciclo completo delle acque, o comunque di sistemi di lagunaggio di capienza tale da impedire ogni scarico inquinante nelle acque di superficie, ciò vale anche per le acque di dilavamento dei piazzali e degli accumuli di inerti allo scoperto, anche se temporanei.

Una volta esaurita l'attività estrattiva ed effettuati gli adeguati ripristini morfologici, idrogeo-

logici e vegetazionali, e completamente demoliti e rimossi gli impianti di lavorazione e l'edificio annesso sono da considerare a tutti gli effetti come riclassificate e ricomprese nell'Ambito AVN ordinaria di cui alla relativa disciplina. Completati i lavori di ripristino, in tali aree potranno essere effettuati gli usi previsti per l'Ambito AVN, con l'esclusione di quello edificatorio e nei limiti di stretta compatibilità ambientale con le esigenze di consolidamento e stabilizzazione degli interventi di ripristino.

**Art. 4.7.12 Impianti di produzione energetica da biomasse (uso d6) - Interventi di NC, interventi comportanti ampliamento o demolizione e ricostruzione.**

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 i limiti fissati dall'art. 6 del D.Lgs. 28/2011. 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, rumori, valutazione del rischio incendio, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

I soggetti titolari ad intervenire sono quelli identificati al comma 1 dell'art. 4.7.4 con esclusione dell'Attività Agricola Amatoriale di cui all'art. 4.7.6.

**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 del Regolamento regionale 28/10/2011, N. 1 ed alla L.R. 6/2007, n. 4 e successive modificazioni, ivi comprese le individuazioni areali della cartografia allegata a tali atti, nonché l'articolo 233 del RD 1265/1934 per i piccoli allevamenti di tipo familiare.
2. 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.
3. 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.
4. 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 odorigeni 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.

5. 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, sono in parte sedi di attività ed in parte dismesse, 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 azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, definite nei commi seguenti.
4. **Al.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. **Al.2.1 - Complessi dismessi che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici in cui si collocano**  
Sono ammessi interventi di riuso (per 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. **Al.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, ai sensi dell'art. 7.12 delle norme del PSC, 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 secondo regole e parametri di POC, in misura non superiore ad una Su residenziale compresa tra il 10 e il 20% 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 all'art. 7.12 delle norme del 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	AI.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 intervento	Dopo 10 anni dalla dismissione, il POC può prevedere attraverso specifico accordo la demolizione e il trasferimento secondo le regole definite dal PSC

#### **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 agli artt. 4.7.4 e 4.7.5 - solo nel caso siano inserite in un centro aziendale. Qualora questi manufatti siano esterni ad un centro aziendale, possono essere recuperati come superficie accessoria.
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 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 solo nei casi in cui non siano 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; È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie.

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
3. Il Comune adotterà un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, cui dovranno riferirsi gli interventi di tinteggiatura.
4. È 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, e con manto di copertura in laterizio.

Per particolari esigenze da comprovare in apposita relazione da allegare alla richiesta di titolo edilizio sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma e dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.

2. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, interventi comportanti ampliamento non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda (salvo il mantenimento di quelli esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.
3. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

### **Art. 5.1.4. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per il transito delle persone, degli animali e delle cose.

Sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) 30 cm, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, oltre l'altezza di 2,50 ml dal suolo;
- b) 150 cm per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a 2,50 ml dal piano del marciapiede e a 6,0 ml dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- c) le vetrate e le persiane che si affacciano direttamente su uno spazio di percorrenza pubblica, possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata

dal piano del marciapiede, o di 6 ml sul piano stradale, salvo che per i sistemi di apertura non sporgenti in maniera significativa.

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, o comunque in tutti i casi in cui non sia possibile incassarli per motivi di ordine strutturale, di sicurezza o comunque di comprovate e non diversamente risolvibili esigenze tecniche; 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, per quelli soggetti a tutela, o per edifici privati in ambito urbano prospicienti aree interdette al traffico veicolare come meglio specificato al comma 1, qualora vi siano esigenze particolari, da motivare e documentare in apposita relazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire o alla SCIA, sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

#### **Art. 5.1.5. Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada possono essere realizzate con un'altezza della parte opaca piena inferiore non superiore a 1,5 ml (muretto pieno di base); è ammessa un'eventuale estensione superiore purché percettivamente trasparente, realizzabile in rete metallica, o inferriata prevalentemente aperta, o vetro o similare di altezza massima di 1,5 m aggiuntivi, per un'altezza massima complessiva (parte opaca più parte trasparente) non superiore a 3,0 ml misurata dal livello sul fronte strada. Detta parte superiore sarà ritenuta percettivamente trasparente solo qualora il rapporto tra la parte piena e la parte vuota (e aperta) non risulti superiore a 1 a 5; è alternativamente ammesso l'uso del cristallo, in particolare in casi di disturbo acustico della strada, purché non opacizzato, sabbiato o comunque trattato con lavorazioni che ne riducano o deformino la naturale trasparenza. E' vietata l'apposizione di teli schermanti e/o opacizzanti a ridosso delle porzioni di recinzioni visivamente permeabili.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml. 5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml. 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

2. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma, dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
3. Nel territorio rurale, fatto salvo quanto previsto al comma 1 del presente articolo, per le aree di pertinenza degli edifici sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva oppure in rete metallica non ombreggiante eventualmente inglobata nella siepe. Nel territorio rurale sono altresì ammesse recinzioni in rete metallica non ombreggiante o realizzate con palizzate in legno, senza cordolo, fatti salvi eventuali vincoli di carattere ambientale e/o paesaggistico.

Tali recinzioni dovranno avere caratteristiche e modalità di posa tali da consentire il passaggio della piccola fauna selvatica. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 5.1.6. Depositi di materiali a cielo aperto**

1. I depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami, i materiali da riciclare e i rifiuti (così come definiti all'art. 183.1, lett. a) del D.Lgs 2/2006, n. 152) 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 SCIA.
4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario e ambientale, 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 verticalmente 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 radiotelevisivi.



siva.

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. Per l'installazione di collettori solari, termici o fotovoltaici, si fa riferimento alla lettera D) dell'Allegato I della D.A.L. n. 28/2010:
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.

#### **Art. 5.1.9. Vettrine e serrande**

1. In caso di sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali il nuovo elemento dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto. E' fatta salva l'applicazione di disposizioni eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.7 per gli edifici classificati di pregio storico architettonico o di valore storico testimoniale. Qualora gli interventi riguardino gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.
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 ob-

bligo 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 e dehors**

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. 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.
7. In connessione a locali di pubblico esercizio, al fine di costituire, delimitare e arredare uno spazio per il ristoro all'aperto, possono essere realizzati, su area pubblica o privata, strutture composte da elementi mobili, smontabili o rimovibili, denominati "dehors". Essi sono realizzati con materiali e tipologie leggeri tali da configurarsi arredo urbano, di norma costituiti da:
  - tavoli e sedie;
  - pedane;
  - elementi di delimitazione e chiusura;
  - ombrelloni;
  - coperture a doppia falda o falde multiple o altre tipologie di copertura;
  - struttura a padiglione, con possibilità di chiusura stagionale.

Essi possono essere realizzati sia su spazio pubblico sia su spazio privato, e possono essere stagionali o continuativi. Nel caso di dehors continuativi la superficie corrispondente potrà eccedere la edificabilità di ambito, in quanto non ha carattere permanente essendo legata all'esercizio pubblico ed alla durata della convenzione di cui al successivo paragrafo. In caso di cambio d'uso da pubblico esercizio il dehors deve essere rimosso.

L'installazione del dehors è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, con la quale vengono disciplinate durata, modalità di realizzazione e utilizzo nonché termini e garanzie per la rimozione degli stessi alla scadenza della convenzione o al cessare dell'attività alla quale i dehors sono connessi.

#### **Art. 5.1.11. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche tramite inserimento di ascensore o montascale in fabbricati esistenti**

1. Per gli interventi volti all'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche si rimanda al capo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e al D.M. 14 giugno 1989, n. 236.
2. Nel caso di interventi non riconducibili alla Ristrutturazione Edilizia su fabbricati esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (8 luglio 1989) con altezza antincendio inferiore a 24 metri, volti al superamento di barriere architettoniche ed al miglioramento dei collegamenti verticali mediante installazione di ascensore o apparati montascale, la larghezza delle rampe delle scale comuni può essere diminuita fino alla misura libera (senza tolleranza) di 0,90 metri, a condizione che siano attestati e dimostrati graficamente dal progettista in funzione delle caratteristiche geometriche del vano scala la corretta fruibilità, la possibilità del trasporto di soccorso delle persone (con riferimento al passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale di cui al punto 4.1.10 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236) nonché verificata e asseverata la rispondenza alle prescrizioni di sicurezza ed antincendio e l'idoneità delle vie di esodo per le persone con ridotte e/o impedito capacità motorie oltre che per tutti gli utilizzatori.

## **CAPO 5.2. DISTANZE**

### **Art. 5.2.1. Distanze**

1. Le distanze dal confine di proprietà (D1), dal confine stradale (D2) e tra edifici (D3) sono definite dall'allegato A della D.A.L. della Regione Emilia Romagna n.279/2010 "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia".

### **Art. 5.2.2. Distanze minime dai confini**

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono definite dal precedente art. 5.2.1.
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 laddove venga mantenuta o ridotta la sagoma planivolumetrica:
  - D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
3. 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.
4. 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
5. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi comportanti demolizione e ricostruzione, 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.
6. 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 stradale, da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico (D2)**

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).
2. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti dal precedente Art. 5.2.3.
3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fat-

te salve le norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo in relazione alle aree poste all'esterno del perimetro del centro abitato come delimitato sulla base di dette disposizioni, negli interventi di NC ed in quelli comportanti modifica in aumento della sagoma planivolumetrica di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo E ed F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
  - m. 5 per le altre strade urbane locali;
  - è tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.
4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.
  5. All'interno del territorio urbanizzato non è prescritta alcuna distanza minima da strade urbane, locali e di quartiere per la realizzazione di manufatti tecnologici di pubblico servizio, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, etc, fatto salvo l'ottenimento del parere favorevole da parte del Servizio Tecnico competente alla gestione dell'infrastruttura.
  6. Lungo le strade interne al territorio urbanizzato o urbanizzabile la realizzazione di recinzioni e l'impianto di siepi od alberature dovranno comunque essere eseguiti in modo tale da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione
  7. Si richiamano inoltre, per quanto applicabili, tutte le prescrizioni dell'art. 3.5.2 e del capo 3.6 "Reti e impianti tecnologici".

#### **Art. 5.2.5. Distanza fra edifici e fra pareti di edifici (D3)**

1. Per chiusure verticali di un edificio si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche gli elementi inclinati per scelta architettonica che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".
2. La distanza tra edifici D3 deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
3. Negli interventi RRC e RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
4. Negli interventi di RE laddove venga mantenuta o ridotta la sagoma planivolumetrica (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):

- D3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispes-simenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
5. Nella generalità dei casi:
    - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00;
    - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..
  6. In caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 5 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
  7. Gli interventi comportanti ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 5, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 5 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
  8. In deroga al precedente comma 5, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m. 3,00 è ammessa una distanza minima di m. 3,00.
  9. Nei casi di cui ai commi 5 e 6 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti) non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00.
  10. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m. 5,00.
  11. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **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. 20 della LR 15/2013 e dell'Art. 14 del DPR 380/2001 e ss.mm.e ii.);
  - 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 avvallate dal responsabile del SUE.
3. Per le costruzioni che si sviluppino solo ad un piano completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

D1 = 1, 50 mt per la costruzione interrata

D1 = 0,50 mt per rampe interrate a cielo aperto.

4. I valori minimi di distanza di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per i casi tra proprietà confinanti, e dal Codice della strada, possono essere ridotti fino ad 1.50 ml per la realizzazione di interventi minori, quali:
  - a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, etc.;
  - b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, etc.;
  - c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o disposizioni sovraordinate;
  - e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - f) manufatti di modesta entità per impianti tecnologici di servizio al territorio;
  - g) costruzioni temporanee, manufatti minori per esigenze aziendali discontinue (p.e. copri scopri) nella loro massima estensione;
  - h) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, pubblici o vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
  - i) opere di arredo urbano;
  - j) opere indispensabili ai fini della protezione civile.

Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Deliberazione di Giunta Regionale 193/2014, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'AUSL.

5. Salvo non sia espressamente prescritto, le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli non si applicano per la realizzazione di recinzioni e opere minori da giardi-

no, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e nel Codice Civile.

### CAPO 5.3. ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

#### **Art. 5.3.1. Elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia: criteri generali**

1. Le norme del presente capo si applicano in generale a tutto il territorio; è fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.7 per gli edifici classificati di pregio storico architettonico o di valore storico testimoniale. Qualora gli interventi riguardino gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

#### **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 aggetto 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. 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 sono già presenti tende 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 aggetto, 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. L'installazione di insegne, frecce e cartelli pubblicitari 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. Impianti complementari relativi alla ricezione di segnali radiotelevisivi**

1. 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.

#### **Art. 5.3.6. 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 di norma una superficie superiore a mq. 0,35 (0,50x0,70)

ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura; in linea generale è da escludersi la possibilità di interessare elementi architettonici fortemente caratterizzanti l'edificio quali lesene, colonne, marcapiani ecc., in particolare se gli stessi hanno dimensioni lineari minime comparabili con le dimensioni massime ammesse per le targhe sopra indicate.

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. Negli insediamenti/contesti storici si applicano le ulteriori limitazioni dell'art. 4.1.2.

#### **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. 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 secondo le prescrizioni dell'art.4.1.2;

#### **Art. 5.3.8. Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. 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 deve essere effettuata nel rispetto 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 fisse impermeabili.
  - la struttura può inoltre fungere da supporto a pannelli fotovoltaici, nel qual caso è ammesso che i pannelli stessi, entro i limiti temporali di utilizzo dell'impianto, costituiscano

- una copertura impermeabile.
- rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti.
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. 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 non potrà comunque essere inferiore a 3 metri dalla carreggiata stradale.
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,;
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. Le strutture temporanee - completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere - 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 installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale), che non potranno avere durata superiore a 180 giorni. Entro tale termine sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi.

Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.

3. Nel caso di occupazione di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

## **TITOLO VI. DEFINIZIONI, CATEGORIE DI INTERVENTO, COMPETENZE, PROCEDURE ED ADEMPIMENTI E REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI**

### **Art. 6.1 Definizioni, categorie di intervento, competenze, procedure ed adempimenti**

1. Ai sensi degli art. 16 e 18 bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. , si rimanda:
  - Per le definizioni alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010 recante "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" e s.m.i.; per le definizioni relative al territorio rurale, nelle more della emanazione da parte della Regione di definizioni uniformi, si rimanda alle "Linee guida per il governo del territorio rurale" di cui alla Delibera di Giunta Provinciale n. 485 del 22/11/2005, capitolo 5;
  - Per le categorie di intervento, all'allegato della L.R. n.15/2013 e all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
  - Per le competenze, le procedure e gli adempimenti alla L.R. n.15/2013 e al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in relazione all'attività edilizia, alla L.R. n.20/2000 e s.m.i in relazione all'attività di pianificazione urbanistica e territoriale.
2. Non sono soggette a titolo abilitativo:
  - le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.

### **Art. 6.2. Requisiti**

1. Per i requisiti e i presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia, si rimanda alla ricognizione della disciplina sovraordinata, di fonte statale e regionale, di cui alla delibera di Giunta regionale n. 994 del 2014 e s.m.i.

Da tale normativa è inoltre possibile desumere quando per soddisfare il requisito e per verificarlo, sia 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).

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 alleggerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia 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 19 bis della L.R. 23/2004) 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.

### **Art. 6.3 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. Con riferimento ai principi enunciati all'art. 6 della L.R. 15/2013, la CQAP è composta da 5 membri nominati fra tecnici professionisti iscritti ai rispettivi ordini ed associazioni professionali (Geometri, Ingegneri, Architetti, Geologi, Dottori Agronomi, Paesaggisti) e scelti sulla base delle specifiche competenze ed esperienza in materia di beni paesaggistici e architettonici, urbanistica e tutela ambientale, sulla base di curricula oppure attraverso bando di selezione da pubblicizzare sul sito web comunale e da inoltrare agli ordini e collegi professionali della provincia di Bologna.
2. La CQAP è nominata con atto di Giunta Comunale, dura in carica per la durata del mandato amministrativo e comunque fino alla nomina della nuova Commissione ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Il Presidente individua per i casi di assenza o impedimento un sostituto tra i dipendenti del Settore in possesso di idonee professionalità.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica, e sono sostituiti, entro 60 giorni dalla decadenza stessa, con provvedimento della Giunta Comunale secondo i criteri di cui al precedente del comma 1. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
4. La carica di membro della Commissione costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione di opere per le quali sia previsto il parere della Commissione stessa, ad esclusione delle opere e degli interventi pubblici eseguiti su incarico dell'Amministrazione Comunale. L'inadempienza comporta la revoca della nomina a membro della Commissione.

5. L'approvazione del POC e dei PUA, di iniziativa pubblica o privata, è subordinata all'acquisizione del parere della CQAP, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della L.R. 15/2013.

#### **Art. 6.4 Valutazione preventiva**

1. La procedura della valutazione preventiva è definita all'art. 21 della L.R. 15/2013. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - f) tavole degli interventi nel caso di opere su edifici esistenti.
2. La relazione di cui al comma 1 dovrà contenere:
  - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
  - i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del POC (se del caso) e del RUE.

#### **Art. 6.5 Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983, con riferimento agli aspetti fisici del territorio e la verifica delle condizioni di pericolosità locale, rilevazione delle CSC (allegato 5, parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) in caso di pregresse attività produttive;
  - c) relazione con le indicazioni sull'assoggettamento dei futuri interenti al piano di riutilizzo terre e rocce da scavo di cui al D.M. 161/2012 e s.m.i.;

- d) rapporto di VAS-ValSAT (D.Lgs. 4/2008 e art. 5 LR 20/2000 e Il.mm.ii.) qualora la verifica non sia assolta precedentemente alla presentazione del Piano o asseverazione di non assoggettabilità ai sensi dell'art. 5, comma 5, della LR 20/2000;
- e) documentazione rappresentativa di fonti e livelli di esposizione ai di CEM e dimensionamento delle fasce di rispetto;
- f) analisi di criticità/rischio idraulico, rappresentazione e dimensionamento dei dispositivi di laminazione necessari al controllo degli apporti d'acqua; analisi del rischio frana per le UIE da sottoporre a verifica (art. 6.8 e 6.9 PTCP);
- g) relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli interventi;
- h) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- i) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, corpi idrici superficiali o sotterranei e relative servitù o fasce di rispetto; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- j) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- k) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; spazi di parcheggio per biciclette, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati,
- l) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
- m) planimetria con la segnaletica stradale di progetto;
- n) sezioni e profili in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- o) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
- p) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica (con rappresentazione di rete idrica e rete fognaria in unica tavola), e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la



- definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- q) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa e relazione illuminotecnica specialistica; si richiama in proposito il rispetto delle norme di cui all'art. 9.13 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;
  - r) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - s) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC;
  - t) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili, distanza dai confini di comparto e dei lotti confinanti;
  - u) stima dei costi delle opere di sistemazione generale (opere di urbanizzazione e dotazioni collettive) necessarie per l'attuazione del piano;
  - v) schema di convenzione urbanistica.
2. Alla richiesta deve essere allegata la documentazione necessaria per l'acquisizione del parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 in relazione alla compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.
3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), e gli ulteriori elaborati tecnici necessari, in particolare la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.
4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:
- a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto t),
  - b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

- c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 163/2006, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
  - g) nei casi previsti dalla legge ovvero prescritti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - h) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i pareri o autorizzazioni rilasciati da Enti esterni al Comune:
6. Tutti gli elaborati tecnici di cui ai commi precedenti devono essere firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.

#### **Art. 6.6 Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione**

1. Entro parti di ambiti urbani consolidati, di ambiti specializzati per attività produttive e di ambiti per dotazioni specificamente perimetrati dal RUE – individuate con la sigla IUC - è richiesta la presentazione di un intervento unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi di condizioni relative alla cessione di aree, alla realizzazione di opere, ecc.
2. La Giunta Comunale approva la convenzione che fissa i contenuti tecnici ed economici dell'intervento e la parametrizzazione dei relativi impegni da sottoscrivere.
3. I documenti costitutivi dell'Intervento Unitario Convenzionato sono i medesimi di cui al precedente art. 6.5. L'intervento unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, il cui rilascio avverrà in seguito alla firma della convenzione.
4. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 dell'art. 2.3, provvede:
  - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integra-

- zioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta Comunale per l'approvazione;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti eventualmente competenti, e a riconsegnare la proposta di Intervento unitario convenzionato ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
7. Nell'atto di approvazione dell'intervento e della proposta di convenzione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto stesso.

#### **Art. 6.7 Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola: documenti e procedura di valutazione e di approvazione**

I Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:

- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alla Tav. 2 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
  - e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
  - f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
  - g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.
2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura

1a – Investimenti nelle aziende agricole” ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.

3. Il responsabile del procedimento verifica;
  - che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento
4. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, il responsabile del procedimento provvede:
  - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
6. Nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte della Giunta è indicato il termine per l'attuazione. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di SCIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

#### **Art. 6.8 Riesame dei titoli edilizi**

1. I casi di riesame dei titoli edilizi sono disciplinati dall'art. 27 della LR 15/2013.  
L'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente :  
le disposizioni di legge violate;  
lo strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si asserisce esistente il contrasto e dettagliamene le ragioni del contrasto.
2. Il riesame compete al Sindaco che dovrà concluderlo con una decisione espressa che potrà essere:
  - di accoglimento ed in tal caso dovrà procedere all'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo o se sufficiente alla sua modifica;
  - di rigetto.
3. Il Sindaco dovrà concludere il procedimento di riesame entro il termine di 60 giorni come previsto dall'Art. 27 comma 3 della LR n. 15/2013.
4. Il Sindaco potrà, al fine di procedere al riesame, avvalersi della consulenza di tecnici o legali di fiducia previa comunque l'acquisizione delle controdeduzioni del responsabile del SUE.

#### **Art. 6.9 Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni ammini-

strative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n. 267/00 art. 7 bis integrato dalla legge n. 3/2003 art. 16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme, salva l'applicazione dei regolamenti locali specifici in materia.



## **TITOLO VII PRESCRIZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI PERICOLOSITÀ SISMICA**

### **Art. 7.1 Norme e indirizzi di riferimento per le indagini e gli approfondimenti sismici**

1. Delibera Assemblea Legislativa Regione E.R. n. 112 del 2 maggio 2007: approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" in merito a "Indirizzi per gli studi microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale".
2. Gruppo di lavoro MS (2008) "Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica". Conferenza delle Regioni e delle Province autonome – Dipartimento della Protezione Civile, Roma, 3 vol. e DVD.
3. Linee guida AGI sulle costruzioni in zone sismiche (pubblicate in forma provvisoria e in corso di stesura definitiva).
4. Variante 2013 al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in materia sismica: nuovo art. 6.14 delle NTA (fornisce le prime indicazioni sui limiti e le condizioni per orientare le scelte di pianificazione alla scala comunale).
5. PSC dei Comuni dell'Area Bazzanese: Norme, Capo 1 "Valutazione del rischio sismico e adempimenti relativi".

### **Art. 7.2 Studi sismici conoscitivi di riferimento per la pianificazione comunale e per gli interventi diretti**

1. Per le aree urbane e urbanizzabili costituiscono riferimento conoscitivo e cartografico gli approfondimenti della pericolosità sismica e lo studio di microzonazione sismica di "secondo livello" elaborati a scala comunale (di cui all'art. 2.3 delle norme del PSC).
2. Per le aree escluse dallo studio di microzonazione sismica costituiscono riferimento conoscitivo e cartografico i seguenti elaborati:
  - "Tavola 2.C – Rischio sismico – Carta provinciale degli effetti locali attesi" (elaborato della Variante 2013 al PTCP in materia sismica, alla scala 1:60.000 per la pianura e alla scala 1:25.000 per la collina/montagna). Costituisce un primo livello di approfondimento sismico dell'intero territorio provinciale, identificando gli scenari di pericolosità sismica). Variante 2013 al PTCP in materia sismica, alla scala 1:60.000 per la pianura e alla scala 1:25.000 per la collina/montagna). Costituisce un primo livello di approfondimento sismico dell'intero territorio provinciale, identificando gli scenari di pericolosità sismica).
  - "Tavola AB.B2.04a/b – Pericolosità sismica preliminare" (elaborato del PSC in forma associata, alla scala 1:25.000). Anch'essa costituisce un primo livello di approfondimento sismico dell'intero territorio comunale.

Per tali aree si dovranno assumere, come riferimento per le eventuali ulteriori indagini sismiche, il contesto di pericolosità sismica più gravoso (cautelativo) che emerge dal confronto delle due citate tavole

**Art 7.3 Aree individuate dallo studio di microzonazione comunale che richiedono approfondimenti sismici di “terzo livello”**

1. Per le aree urbane/urbanizzabili ricadenti completamente o parzialmente nelle “Zone suscettibili di instabilità”, individuate cartograficamente nella tavola comunale “Carta delle aree suscettibili di effetti locali” alla scala 1:5.000 (vedi precedente art. 7.3), sono ineludibili i seguenti approfondimenti di carattere sismico, così come dettato anche dall'art. 6.14 delle NTA del PTCP che li richiama in funzione dell'ammissibilità o meno degli interventi di previsione:
  - nelle zone di “instabilità di versante” (attiva; quiescente; non definita), sono richiesti rilievi in sito di dettaglio, verifiche di stabilità con metodi pseudo-statici e/o dinamici e analisi numerica della risposta sismica locale;
  - nelle aree di “liquefazioni”, sono richieste verifiche quantitative della liquefazione/densificazione (con prove CPTU), stima dei cedimenti post-sisma e analisi numerica della risposta sismica locale;
  - nelle aree di “sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti” (presenza di faglia diretta non attiva - da verificare - e/o bedrock molto fratturato), sono richiesti rilievi in sito di dettaglio, verifiche di stabilità con metodi pseudo-statici e/o dinamici e analisi numerica della risposta sismica locale anche bidimensionale se necessaria.
2. Per le aree urbane/urbanizzabili ricadenti completamente nelle zone stabili “suscettibili di effetti locali” (con amplificazione del moto sismico), è invece sufficiente l'approfondimento di “secondo livello” già espletato per il PSC. Peraltro, se ulteriori indagini geologiche riscontrassero, per determinati ambiti o siti, condizioni locali significative di potenziale instabilità di versante, di potenziale liquefacibilità e/o di potenziali cedimenti in caso di evento sismico, allora sarà ineludibile procedere con gli ulteriori approfondimenti di “terzo livello”. In tal senso, si rammenta che la presenza di spessori significativi di depositi fini poco coesivi (cu  $\leq 70$  kPa) e poco consistenti (comunque non riscontrati nello studio di microzonazione comunale) impone la stima dei cedimenti post-sisma, come indicato dalla DAL 112/2007 (allegato A3.E).
3. I riferimenti tecnici (indirizzi e linee guida) e normativi per espletare gli ulteriori approfondimenti di terzo livello sono richiamati nel precedente Art. 7.1.

**Art 7.4 Adempimenti e prescrizioni per gli interventi diretti**

1. Il riferimento normativo fondamentale è costituito dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) vigenti. Peraltro, gli studi di pericolosità sismica elencati nel precedente Art. 7.2 costituiscono base conoscitiva anche per gli interventi diretti. In questo senso, se tali interventi ricadono in zone per le quali sono richiesti approfondimenti sismici di “terzo livello”, il permesso a costruire è ineludibilmente subordinato agli esiti delle analisi di dettaglio, coerentemente con quanto indicato nelle NTC vigenti, ed elaborate in funzione delle caratteristiche prestazionali del manufatto/i di progetto.

**Art 7.5 Aree di rilevante interesse pubblico**

1. Per le aree di rilevante interesse pubblico (classificate strategiche in base alla DGR



1661/2009, a prescindere dal contesto di pericolosità sismica in cui ricadono, è comunque necessario effettuare approfondimenti di “terzo Livello” (art. 4.2 DAL 112/2007). In questo senso, gli studi elaborati alla scala provinciale (PTCP) e comunale (PSC) costituiranno base conoscitiva essenziale e propedeutica agli ulteriori approfondimenti.



**ALLEGATO 1 - CONTESTI: CONTENUTI DELLA SCHEDA IDENTIFICATIVA****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	Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali; (Strategie PTCP)

	marginalità degli insediamenti (multifunzionalità delle aziende agricole anche a scopo ricreativo e di miglioramento della qualità ambientale).	
	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 resi-	Sviluppo diffuso delle attività eco-

	<p>due 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;</p>	<p>nomiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali; (Strategie PTCP)</p>
	<p>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;</p>	
<p>Criticità: scarsa qualità dei margini urbani e degli insediamenti commerciali e produttivi</p>	<p>Considerare con la medesima attenzione i margini delle attività produttive evitando di realizzare retri e fronti con diversa dignità, ponendo particolare attenzione all'inserimento dell'attività produttiva/commerciale nel contesto.</p>	<p>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)</p>
<p>Criticità: il PSTS-07 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.</p>	<p>Contenere l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli e garantire buona funzionalità al reticolo idraulico</p>	
<p>Criticità: rischio saldatura tra le porzioni edificate lungo la via Emilia</p>	<p>Obiettivo PTCP: privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dismesse.</p>	

**A3) Contesto delle Ville di Pianura centuriata (da Via Lunga all'ambito fluviale del Samoggia)**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Opportunità: Sottosistema fortemen-	Raccordare le politiche locali con	

<p>te connotato dalla centuriazione e dalla struttura insediativa storica (Il sistema delle ville e relativi parchi e percorsi di collegamento).</p>	<p>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)</p>	
	<p>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;</p>	<p>Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;</p>
<p>Opportunità: Presenza del Samoggia attraverso il centro di Calcara.</p>	<p>Proposta di realizzazione di parco integrato urbano-agricolo lungo il T. Samoggia, recuperando ed integrando il progetto Sentiero Samoggia.</p>	
	<p>Contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale</p>	<p>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;</p>
<p>Opportunità: Notevole Vivacità della produzione agricola.</p>	<p>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.</p>	

	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 PSTS-07 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 dismesse.	
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.	Limitare al massimo l'impermeabilizzazione dei suoli, in modo particolare in dx idrografica del T. Samoggia.	
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.	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 dismesse.	
Criticità: rischio impatti della Nuova	Limitare al massimo gli impatti nega-	Strategia PTCP: aumentare le dota-



Bazzanese	tivi generati dalla presenza della nuova Bazzanese.	zioni 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.
-----------	---	--

**B1) Contesto s. di Zola Predosa (intersecante i 2 sistemi di pianura e fascia bazzanese).**

*PTCP: parte ad ambito agricolo periurbano, parte a zona ad alta vocazione produttiva*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Opportunità: vi sono ancora aree non impermeabilizzate da processi insediativi, come il varco tra Zola Predosa e Riale	Salvaguardare il varco esistente tra Zola Predosa e Riale, di connessione con il Sottosistema fluviale del T. Lavino.	
	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;
	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.	
	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: si segnala la presenza del cannocchiale di Palazzo Albergati.	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;	
	Raccordare le strategie del PSC con quelle del Progetto Parco Città Campagna.	
Centro urbano complesso: contemporanea appartenenza al sistema territoriale dell'Area Bazzanese (di cui costituisce la "porta" naturale per l'offerta di servizi qualificati) e a quello dell'area metropolitana bolognese (con particolare riferimento alla conurbazione produttiva – commerciale di scala regionale di Casalecchio).	Rafforzare rango e identità territoriale, in rapporto all'Area Bazzanese e Metropolitana.	
Nella parte del S. confinante con Casalecchio di Reno, a nord dell'autostrada è presente una porzione di territorio che per la morfologia appartiene al Sistema di pianura, ma in base alle caratteristiche del tessuto insediativo è assimilabile al contesto B1 con caratteristiche decisamente periurbane.		
Criticità: ci sono problematiche relative alle attività industriali che l'attuale crisi aiuterebbe a trattare in diverso modo. Pare di poter distinguere 3 casistiche: 1) aziende funzionanti da mantene-	Esaltare il valore agricolo, paesaggistico e ambientale delle aree agricole intercluse nel territorio urbanizzato, oltre che per postularne il valore agricolo produttivo, anche per il benessere degli utilizzatori del territorio	

re; 2) aziende in crisi in dismissione, passibili di diversa utilizzazione; 3) aziende funzionanti con esigenze di sviluppo, che, se non hanno la possibilità di delocalizzarsi vogliono trovare il modo di crescere in loco, a scapito delle aree libere rimaste.	urbanizzato (residenti e non).	
Criticità: le tavole del rischio idrogeologico segnalano ampie porzioni a rischio di inondazione.	Occorre fare particolare attenzione alla gestione del reticolo idraulico.	
Criticità: aree di conoide	Obiettivo PTCP: contenere in particolare l'ulteriore utilizzazione urbana di aree ricadenti nelle porzioni dei conoidi a vulnerabilità alta o elevata.	
Criticità: l'area urbana fatica a definire una propria forte identità urbana che la metta al riparo da processi di "periferizzazione".	Obiettivo PTCP: privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dismesse.	

## **B2) Contesto della Bazzanese (dalla nuova alle pendici collinari della vecchia Bazzanese)**

*PTCP: parte a zona ad alta vocazione produttiva, parte ad ambito agricolo periurbano*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Opportunità: vicinanza della quinta collinare e presenza di alcuni grandi varchi residui.	Salvaguardare i varchi residui in funzione ecologica e paesaggistica, sia verso la collina sia verso la pianura.	
	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;
	Obiettivo PTCP: Tutelare e valorizzare i residui cunei agricoli del territorio rurale periurbano.	

	<p>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.</p>	
	<p>Contribuire alla costruzione della Rete Ecologica locale</p>	<p>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;</p>
<p>Criticità: Il fondovalle bazzanese ha registrato crescite molto intense, e ha proceduto il fenomeno della saldatura insediativa lungo la viabilità storica, mentre avveniva con lentezza l'adeguamento della grande rete infrastrutturale (Nuova Bazzanese) ed entrava in esercizio il servizio ferroviario regionale nel tratto Bologna-Vignola.</p>	<p>Definire un disegno di assetto territoriale e una strategia attuativa che preservino in modo stabile dal rischio di ulteriori saldature insediative lungo gli assi stradali principali (in particolare lungo il tracciato storico della Bazzanese), che incrementerebbero i fenomeni di congestione alterando ulteriormente la leggibilità e l'identità dei centri urbani, che costituiscono la struttura del sistema insediativo.</p>	
	<p>Obiettivo PTCP: privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dismesse.</p>	
<p>Criticità: la grande infrastrutturazione viabilistica, genera barriere e fasce territoriali (a nord dell'autostrada, tra questa e la Nuova Bazzanese, tra la nuova e la Vecchia Bazzanese)</p>	<p>Individuare una strategia unitaria di tutela, qualificazione, uso razionale.</p>	

	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.
Criticità: aree di conoide.	Obiettivo PTCP: contenere in particolare l'ulteriore utilizzazione urbana di aree ricadenti nelle porzioni dei conoidi a vulnerabilità alta o elevata.	

### **B3) Contesto tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due contesti di Fascia Bazzanese e Pede-collina)**

*PTCP: zona ad alta vocazione produttiva agricola.*

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
Opportunità: presenza di alcuni varchi residui lungo la via Cassola e la Bazzanese Vecchia (tra Muffa e Bazzano)	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;
	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.	
	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: Bazzano come centro storico-culturale di forte identità	rafforzare un'offerta qualificata di servizi legati al territorio (paesaggio, cultura, alimentazione, ...) anche nel sistema di relazioni con l'area modenese	
Criticità: aree di conoide intorno a Bazzano	Obiettivo PTCP: contenere in particolare l'ulteriore utilizzazione urbana di aree ricadenti nelle porzioni dei conoidi a vulnerabilità alta o elevata.	
Opportunità: Crespellano come baricentro geografico del sistema, di cui rafforzare i deboli caratteri urbani, e valorizzare il ruolo strategico dal punto di vista delle attività produttive (ruolo territoriale del polo funzionale del Martignone) e dell'accessibilità regionale (nuovo casello autostradale)	Obiettivo PTCP: privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dimesse.  Limitare al massimo gli impatti negativi generati dalla presenza della nuova Bazzanese e Bretella di collegamento col Casello e Via Emilia.	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.
Criticità: Monteveglio ha subito trasformazioni molto intense per effetto della prossimità al sistema insediati-	Individuare politiche di rafforzamento delle centralità urbane, di qualificazione dei servizi e di miglioramento	

vo principale della Bazzanese.	dell'assetto in rapporto in particolare ai conflitti tra traffici di attraversamento e funzioni urbane insediate.	
--------------------------------	---	--

#### **B4) Contesto della Nuova Bazzanese (compreso tra la nuova SP 569 e l'autostrada)**

*PTCP: zona ad alta vocazione produttiva.*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Criticità: la grande infrastrutturazione viabilistica, genera barriere e fasce territoriali (a nord dell'autostrada, tra questa e la Nuova Bazzanese, tra la nuova e la Vecchia Bazzanese)	Individuare una strategia unitaria di tutela, qualificazione, uso razionale.	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.
	Limitare al massimo gli impatti negativi generati dalla presenza della nuova Bazzanese e Bretella di collegamento col Casello e Via Emilia.	
Criticità: tendenza alla dispersione insediativa	Obiettivo PTCP: privilegiare la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio storico concentrato e sparso, il riuso delle aree urbanizzate dimesse.	
	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;
Presenza di alcuni Varchi	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 urba-	

	ne.	
	Obiettivo PTCP: Tutelare e valorizzare i residui cunei agricoli del territorio rurale periurbano.	
	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;

**C1) Contesto lineare Valle Lavino (Gesso- Ponte Rivabella - Calderino – Oca - M.S.Giovanni - Badia)**

*PTCP: parte ad ambito a prevalente valore paesaggistico, parte ad ambito ad alta vocazione produttiva, parte ad ambito agricolo periurbano*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Il Sottosistema è intersecato dal Sottosistema fluviale del T. Lavino		
Opportunità: Monte San Giovanni e numerosi centri e nuclei minori hanno spesso conservato forti caratteri di riconoscibilità e di identità territoriale e sociale	Mettere a punto e gestire 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.	
	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,	
Opportunità: presenza di alcuni varchi residui lungo la SP Lavino.	Obiettivo PTCP: Tutelare e valorizzare i residui cunei agricoli del territorio rurale periurbano.	
	Obiettivo PTCP: conservare le residue visuali libere dalla viabilità verso	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servi-



	<p>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.</p>	<p>zio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;</p>
	<p>Obiettivo PTCP: 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.</p>	
<p>Criticità: Calderino ha subito trasformazioni molto intense per effetto della prossimità al sistema insediativo principale della Bazzanese.</p>	<p>Individuare politiche di rafforzamento delle centralità urbane, di qualificazione dei servizi e di miglioramento dell'assetto in rapporto in particolare ai conflitti tra traffici di attraversamento e funzioni urbane insediate.</p>	
<p>Criticità: nel territorio di Monte San Pietro sono frequenti piccole slide che hanno coinvolto il bedrock superficiale più alterato; risultano numerosi anche i fenomeni di colamento lento, in particolare nel versante in sinistra idrografica del T. Lavino (frazione di Calderino) e, più diffusamente, anche in tutto l'alto bacino dello stesso corso d'acqua;</p>		

**C2) Contesto Valle del T. Landa (Sartorano, Monte San Pietro)**

*PTCP: parte a ambito a prevalente valore paesaggistico, parte a zona ad alta vocazione produttiva,*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
<p>Il Sottosistema è intersecato dal Sottosistema fluviale del T. Landa, che a differenza dei Corsi d'acqua prin-</p>		

cipali, non è una vera e propria matrice insediativa.		
Opportunità: presenza di nodi ecologici primari e corridoi ecologici	Obiettivo PTCP: 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.	
Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana.	
Criticità: tendenza all'abbandono di attività agricole	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;

### C3) Contesto intervallivo trasversale Castelletto – Ziribega – Bersagliera - Zappolino

*PTCP: parte ad ambito a prevalente valore paesaggistico, parte ad alta vocazione produttiva agricola.*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Il Sottosistema è intersecato dal Sottosistema fluviale dei T. Ghiaie di Monte Ombraro e Ghiaie di Serravalle. i centri di Fagnano, Zappolino e Bersagliera sono a se stanti nel Piano dei Servizi di Castello di Serravalle, e, in particolare, Zappolino e Bersagliera hanno più strette relazioni sia tra i due centri che con il Capoluogo, mentre Fagnano è dotato di minori servizi e gravita maggiormente su Monteveglio.		
Opportunità: Castelletto e numerosi centri e nuclei minori hanno spesso	Mettere a punto e gestire di accurate politiche "microubanistiche" di quali-	

conservato forti caratteri di riconoscibilità e di identità territoriale e sociale	ficazione dei luoghi pubblici, integrazione e adeguamento dei servizi, di ridisegno di potenziali centralità urbane non compiutamente realizzate o conservate nel tempo.	
Opportunità: eccellenze enogastronomiche (Vini, Tartufo, ecc)	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,	
Opportunità: presenza di varchi tra l'abitato di Castelletto e gli alvei dei Torrenti Ghiaie di Serravalle e Ghiaie di Monte Ombraro.	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: nel Terrazzo del Torrente Ghiaie di Monte Ombraro invece, il PRG prevede un insediamento a destinazione turistico-alberghiera che merita una riflessione. Oggi l'area si caratterizza sia come visuale libera (paesaggisticamente interessante) sia come cesura tra le due parti del capoluogo, sulla quale si affacciano le due porzioni di tessuto artigianale di servizio (in frangia alla viabilità provinciale) e produttivo-artigianale (in continuità con Ziribega) che necessitano di interventi di riqualificazione.	Obiettivo PTCP: Tutelare e valorizzare i residui cunei agricoli del territorio rurale periurbano.	Gestire attentamente l'attuazione dei residui di PRG (attività alberghiera) previsti nella valle del T. Ghiaie di Monte Ombraro, in Castelletto, pensando anche alla conversione di edifici e funzioni esistenti per evitare nuove espansioni. Si potrebbe rispondere a queste esigenze con un progetto che non veda necessariamente la realizzazione di volumetrie nuove, ma che realizzi una reale connessione, fisica e visiva, tra le due parti del centro abitato, studiando ad esempio un parco urbano con nuovi collegamenti pedonali e ciclabili fra le parti, facendo attenzione al rapporto tra pendenze dei terreni e possibilità di utilizzo dei percorsi e indicando nel PSC gli strumenti attuativi con cui realizzare la proposta e rimandando al POC le indicazioni progettuali e la programmazione degli interventi.
Criticità: a valle dell'abitato di Castelletto, a ridosso del Ghiaie vi è un'ampia area golendale, nella quale	Obiettivo PTCP: conservare le residue visuali libere dalla viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare, evi-	Valutare con attenzione l'inserimento paesaggistico del nuovo polo scolastico previsto a Castelletto, nel cono

<p>è previsto il nuovo plesso scolastico, ad alta probabilità di inondazione, con un tempo di ritorno di 25-30 anni. Il progetto del nuovo Polo scolastico, inizialmente pensato con una distribuzione di volumi molto estesa, è stato rivisto e, pur restando localizzato nel terrazzo tra il capoluogo e il Torrente Ghiaie di Serravalle, è intenzione dell'Amministrazione concentrare l'edificio in adiacenza al margine urbano attuale, lasciando libero il cono visuale di Sant'Apollinare.</p>	<p>tando ogni intervento o utilizzazione, anche non urbana, che possa disturbare il rapporto visivo, nonché le residue discontinuità fra aree urbane.</p>	<p>visuale di S.Apollinare e la connessione al centro abitato e all'asta fluviale con un parco urbano - fluviale nella stessa logica di quello proposto per il Ghiaie di Monte Ombraro.</p>
	<p>Obiettivo PTCP: 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.</p>	
<p>Criticità: fragilità degli equilibri ambientali ed estrema limitazione delle risorse territoriali</p>	<p>Applicare politiche perequative per trasferimento di diritti edificatori e ridisegno di microambiti urbani, oltre a politiche di perequazione territoriale per un rafforzamento delle scelte di sistema a cui la qualità di questi centri e di questi territori può fornire contributi di assoluto rilievo.</p>	
<p>Criticità: nel territorio di Castello di Serravalle i versanti situati ad ovest del capoluogo, dove affiorano litologie del dominio ligure facilmente erodibili (quindi con propensione al colamento), sono caratterizzati anche da movimenti gravitativi di scivolamento di modeste estensioni e con superfici</p>		

di scorrimento per lo più poco profonde (coinvolgono soprattutto i suoli e gli spessori di roccia più alterata);		
Criticità: possibile realizzazione dell'invaso di Pravarano. L'invaso di Pravarano è un progetto seguito dal Consorzio di Bonifica Reno Palata . inizialmente presentato negli anni '70 a servizio delle aziende agricole della zona e quelle di pianura a nord di Montevoglio. Ad oggi sono scomparse molte delle aziende agricole un tempo attive nel territorio interessato dal progetto e inoltre i due Rii interessati di cui si propone la trasformazione, hanno visto una progressiva riduzione della portata d'acqua, ragione per cui ci si chiede quanto beneficio potrebbe derivare oggi dall'attuazione del progetto. Circa 20 anni fa fu realizzato soltanto un primo vaso per fermare l'erosione del terreno operata dai Rii. L'area oggi è considerata di grande valore per la raccolta del tartufo e ospita una piccola Cantina.	Verificare la necessità dell'intervento e la sua sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'invaso	
Criticità: è frequente il fenomeno dell'erosione delle sponde dei corsi d'acqua, che ha visto spesso la necessità di intervenire con opere di consolidamento, soprattutto lungo la viabilità pubblica. Negli anni '60 fu lanciato un "Piano verde" per la realizzazione di invasi a scopo irriguo (maceri diffusi sul territorio).		
Criticità: presenza di numerosi Edifici agricoli di servizio anche fuori scala e incongrui	Valutare l'opportunità di delocalizzare, con modalità perequative, gli edifici incongrui in contesti paesaggisticamente sensibili	
Criticità: realizzazione di recinzioni artificiali o vegetali che frammentano l'impianto delle corti rurali	Salvaguardare l'unitarietà dell'impianto e le caratteristiche salienti delle corti rurali, mantenendo l'assetto insediativo e vegetazionale delle corti.	

<p>Criticità: scarsa qualità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso (materiali e colori spesso non coerenti con la tipologia edilizia e i caratteri storici degli edifici). Talvolta nel recuperare le cubature di edifici di servizio nell'ambito di demolizioni e ricostruzioni, consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario</p>	<p>Tutelare i fabbricati storici: evitare demolizioni e ricostruzioni, alle quali spesso consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario. Occorre anche fare attenzione al proliferare delle piscine, servono norme adeguate. Approfondire il tema in sede di RUE.</p>	
---	--	--

#### **C4) Contesto del cuneo verde di San Martino- San Lorenzo in collina (tra Zola Predosa, M. S. Pietro e Crespellano)**

*PTCP: parte ad ambito a prevalente valore paesaggistico, parte a zona ad alta vocazione produttiva agricola,*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
<p>In corrispondenza di Monte Avezzano e di Capria si segnala la presenza di vaste porzioni identificate come nodi ecologici primari e secondari, corridoi ecologici, connettivo ecologico diffuso di tipo A e C.</p>		
<p>Criticità: Il Sottosistema si distingue per l'abbandono diffuso, frammisto a colture estensive.</p>		
<p>Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio</p>	<p>Obiettivo PTCP: 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.</p> <p>Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,</p>	

Opportunità: numerosi edifici storici di pregio (es. il Palazzo Cavazzoni-Pederzini) e luoghi cospicui come Pradalbino		
Opportunità: presenza di colture intensive e specializzate nelle prime pendici del Sottosistema, in vicinanza dell'asta fluviale del Samoggia.	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;

### C5) Contesto di Rio Tradito – Calanchi di M. S. Pietro

*PTCP: parte a zona ad alta vocazione produttiva agricola, parte a zona ad alta vocazione produttiva,*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
E' presente una vasta porzione di territorio identificata come nodo ecologico secondario	Si propone una 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".	
Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio	Obiettivo PTCP: 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.	
	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,	
Criticità: tendenza all'abbandono di attività agricole e all'aumento dell'erosione	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;

**C6) Contesto di Rio Marzatore – Crinale di Montebudello**

*PTCP: parte ad ambito a prevalente valore paesaggistico, parte a zona ad alta vocazione produttiva agricola,*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Agricoltura di qualità, notevole; variabilità paesaggistica elevata (commistione degli elementi costitutivi del paesaggio, ecc). Si segnala una vasta porzione di territorio identificata come nodo ecologico complesso collegato al Parco di Montevoglio a cavallo tra il S. C6 e C8.	Si propone di 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.	Rilanciare ed integrare i progetti esistenti di promozione territoriale e fruizione turistica Strade dei Vini e dei Sapori, mettendo a sistema la rete di Agriturismi e Fattorie didattiche esistenti. Puntare sulla nicchia del turismo ciclo-turistico, in parte già molto attivo sulle strade panoramiche del territorio di studio. Utilizzare lo strumento dei progetti di valorizzazione previsti dal POC.
Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio	Obiettivo PTCP: 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.	
	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,	
Criticità: il Rio Marzatore spesso esonda fino a interessare Montevoglio.	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali; Incentivare il recupero dei fabbricati rurali abbandonati per attività agrituristiche e fattorie didattiche, anche attingendo ai fondi del PSR.
Opportunità: stretto legame con sottosistema di Castello di Serravalle (C7) e Parco di Montevoglio (C8),	Valutare la possibilità di ampliamento del confine del Parco, o, almeno, la condivisione delle strategie nei	



sotto il profilo ecologico e paesaggistico	sottosistemi adiacenti	
Criticità: realizzazione di recinzioni artificiali o vegetali che frammentano l'impianto delle corti rurali	Salvaguardare l'unitarietà dell'impianto e le caratteristiche salienti delle corti rurali, mantenendo l'assetto insediativo e vegetazionale delle corti.	
Criticità: scarsa qualità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso (materiali e colori spesso non coerenti con la tipologia edilizia e i caratteri storici degli edifici). Talvolta nel recuperare le cubature di edifici di servizio nell'ambito di demolizioni e ricostruzioni, consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario	Tutelare i fabbricati storici: evitare demolizioni e ricostruzioni, alle quali spesso consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario. Occorre anche fare attenzione al proliferare delle piscine, servono norme adeguate. Approfondire il tema in sede di RUE.	

### **C7) Contesto di Castello di Serravalle (fino al confine con la Provincia di Modena)**

*PTCP: zona ad ambito a prevalente valore paesaggistico,*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Si identificano 3 porzioni distinte caratterizzate rispettivamente da: § il Versante sul quale è adagiato il Borgo di Castello di Serravalle (C7.1); § Praterie foraggere in via di abbandono (C7.2); § il Paesaggio dei Calanchi di San Michele (C7.3) caratterizzati da una distribuzione est-ovest simile alla fascia di calanchi di Tiola; Si segnala la presenza di vaste porzioni di territorio identificate come Corridoio ecologico e connettivo ecologico diffuso di tipo A.	Per il Paesaggio dei Calanchi di San Michele si propongono le stesse strategie dei Sottosistemi C5) e D2) sopra riportate; Per le altre due porzioni individuate si propongono le strategie del Sottosistema 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).	
Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio	Obiettivo PTCP: valorizzare la funzione di riequilibrio ecologico per compensare la forte densità insediativa della fascia pedemontana sottostante, - la funzione paesaggistica,	Rilanciare ed integrare i progetti esistenti di promozione territoriale e fruizione turistica Strade dei Vini e dei Sapori, mettendo a sistema la rete di Agriturismi e Fattorie didattiche.

	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.	che esistenti. Istituire come Strada panoramica il tratto di Via Farnè in direzione Guiglia, in ragione della variabilità paesaggistica della strada e dei versanti che lambisce. Puntare sulla nicchia del turismo cicloturistico, in parte già molto attivo sulle strade panoramiche del territorio di studio. Utilizzare lo strumento dei progetti di valorizzazione previsti dal POC.
Opportunità: eccellenze enogastronomiche (Vini, Tartufo, ecc)	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana	
	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali. Incentivare il recupero dei fabbricati rurali abbandonati per attività agrituristiche e fattorie didattiche, anche attingendo ai fondi del PSR.
Opportunità: stretto legame con sottosistema del Parco di Montevoglio (C8) e Montebudello e Rio Marzatore (C6), sotto il profilo ecologico e paesaggistico	Valutare la possibilità di ampliamento del confine del Parco, o, almeno, la condivisione delle strategie nei sottosistemi adiacenti	
Criticità: realizzazione di recinzioni artificiali o vegetali che frammentano l'impianto delle corti rurali	Salvaguardare l'unitarietà dell'impianto e le caratteristiche salienti delle corti rurali, mantenendo l'assetto insediativo e vegetazionale delle corti.	
Criticità: scarsa qualità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso (materiali e colori spesso non coerenti con la tipologia edilizia e i caratteri storici degli edifici). Talvolta nel recuperare le cubature di edifici di servizio nell'ambito di demolizioni e ricostruzioni, consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario	Tutelare i fabbricati storici: evitare demolizioni e ricostruzioni, alle quali spesso consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario. Occorre anche fare attenzione al proliferare delle piscine, servono norme adeguate. Approfondire il tema in sede di RUE.	

**C8) Contesto del Parco Regionale dell'Abbazia di Monteveglio**

*PTCP: parte ad ambito a prevalente valore paesaggistico, parte a zona ad alta vocazione produttiva agricola,*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Opportunità: presenza di un nodo ecologico complesso	Obiettivo PTCP: 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.	
Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio	Obiettivo PTCP: 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.	Rilanciare ed integrare i progetti esistenti di promozione territoriale e fruizione turistica Strade dei Vini e dei Sapori, mettendo a sistema la rete di Agriturismi e Fattorie didattiche esistenti. Puntare sulla nicchia del turismo ciclo-turistico, in parte già molto attivo sulle strade panoramiche del territorio di studio. Utilizzare lo strumento dei progetti di valorizzazione previsti dal POC.
	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,	
Criticità: il Rio Marzatore spesso esonda fino a interessare Monteveglio.	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;
		Incentivare il recupero dei fabbricati rurali abbandonati per attività agrituristiche e fattorie didattiche, anche attingendo ai fondi del PSR.
Opportunità: stretto legame con sot-	Valutare la possibilità di ampliamen-	

tosistema di Castello di Serravalle (C7), Montebudello e Rio Marzatore (C6), sotto il profilo ecologico e paesaggistico	to del confine del Parco, o, almeno, la condivisione delle strategie nei sottosistemi adiacenti	
Criticità: realizzazione di recinzioni artificiali o vegetali che frammentano l'impianto delle corti rurali	Salvaguardare l'unitarietà dell'impianto e le caratteristiche salienti delle corti rurali, mantenendo l'assetto insediativo e vegetazionale delle corti.	
Criticità: scarsa qualità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso (materiali e colori spesso non coerenti con la tipologia edilizia e i caratteri storici degli edifici). Talvolta nel recuperare le cubature di edifici di servizio nell'ambito di demolizioni e ricostruzioni, consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario	Tutelare i fabbricati storici: evitare demolizioni e ricostruzioni, alle quali spesso consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario. Occorre anche fare attenzione al proliferare delle piscine, servono norme adeguate. Approfondire il tema in sede di RUE.	

### C9) Contesto del SIC di Monte Capra (Zola Predosa)

*PTCP: Ambito agricolo periurbano e in minima parte ambito a prevalente valore paesaggistico,*

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Il Sottosistema corrisponde ad uno dei nodi primari della rete ecologica.		
Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio	Obiettivo PTCP: 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.	
	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,	

	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;
--	--	--

**C10) Contesto dei due Torrenti**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Il sottosistema territoriale corrisponde ad una porzione del Sottosistema fluviale dei T. Ghiaie di Monte Ombraro e Ghiaie di Serravalle		
Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio	Obiettivo PTCP: 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.	agire contemporaneamente su misure incentivanti e prescrizioni, vincendo il recupero degli edifici alla gestione di una porzione di territorio rurale circostante.
	Obiettivo PTCP: Valorizzare la funzione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,	Rilanciare ed integrare i progetti esistenti di promozione territoriale e fruizione turistica <i>Strade dei Vini e dei Sapori</i> . Puntare sulla nicchia del turismo ciclo-turistico, in parte già molto attivo sulle strade panoramiche del territorio di studio. Utilizzare lo strumento dei progetti di valorizzazione previsti dal POC.
Criticità: scomparsa dell'antica tradizionale collaborazione tra agricoltori confinanti, un tempo abituati a concordare le azioni di manutenzione delle proprie terre per ottimizzare i lavori.	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;
		Incentivare il recupero dei fabbricati rurali abbandonati per attività agrituristiche e fattorie didattiche, anche attingendo ai fondi del PSR.

		Fornire buone pratiche per la corretta gestione del Territorio Rurale, visto che in molti casi nuovi cittadini insediatisi di recente, recuperando fabbricati agricoli sparsi, hanno provocato notevoli danni con interventi agronomici scorretti.
Criticità: realizzazione di recinzioni artificiali o vegetali che frammentano l'impianto delle corti rurali	Salvaguardare l'unitarietà dell'impianto e le caratteristiche salienti delle corti rurali, mantenendo l'assetto insediativo e vegetazionale delle corti.	
Criticità: scarsa qualità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso (materiali e colori spesso non coerenti con la tipologia edilizia e i caratteri storici degli edifici). Talvolta nel recuperare le cubature di edifici di servizio nell'ambito di demolizioni e ricostruzioni, consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario	Tutelare i fabbricati storici: evitare demolizioni e ricostruzioni, alle quali spesso consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario. Occorre anche fare attenzione al proliferare delle piscine, servono norme adeguate. Approfondire il tema in sede di RUE.	

### C11) Contesto del crinale tra Ghiaia e Samoggia

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Il sottosistema territoriale corrisponde ad una porzione del Sottosistema fluviale del T. Samoggia		
Opportunità: buona qualità diffusa dell'ambiente naturale e del paesaggio	Obiettivo PTCP: 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.	
	Obiettivo PTCP: Valorizzare la fun-	Rilanciare ed integrare i progetti esi-

	zione 'turistica' riferita alle attività del tempo libero della popolazione urbana,	stenti di promozione territoriale e fruizione turistica <i>Strade dei Vini e dei Sapori</i> e <i>Sentiero Samoggia</i> . Puntare sulla nicchia del turismo ciclo-turistico, in parte già molto attivo sulle strade panoramiche del territorio di studio. Funzionale a questo scopo sarebbe anche la ripresa del Progetto Sentiero Samoggia, la cui difficoltà è sempre stata la gestione, visto il frazionamento delle proprietà. Una possibile risposta a questa esigenza potrebbe essere un insieme di incentivi e prescrizioni di piano che permettano la realizzazione di piccoli punti di ristoro da parte dei residenti il cui terreno è attraversato dal Sentiero, chiedendo in cambio la manutenzione del tratto di sentiero. Utilizzare lo strumento dei progetti di valorizzazione previsti dal POC. 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.
Opportunità: decisa presenza di colture intensive e specializzate, che risalgono le prime pendici del cd. "Cuneo verde" C4, lasciando il posto, in quest'ultimo, al paesaggio dell'abbandono.	Radicare le aziende agricole ancora presenti in funzione di presidio territoriale per la sicurezza idrogeologica e la qualità paesaggistica.	Strategia PTCP: Sviluppo diffuso delle attività economiche e di servizio connesse alla fruizione delle risorse ambientali;
		Incentivare il recupero dei fabbricati rurali abbandonati per attività agrituristiche e fattorie didattiche, anche attingendo ai fondi del PSR.
Criticità: realizzazione di recinzioni artificiali o vegetali che frammentano l'impianto delle corti rurali	Salvaguardare l'unitarietà dell'impianto e le caratteristiche salienti delle corti rurali, mantenendo l'assetto insediativo e vegetazionale delle corti.	
Criticità: scarsa qualità degli interventi di recupero del patrimonio edi-	Tutelare i fabbricati storici: evitare demolizioni e ricostruzioni, alle quali	

<p>lizio sparso (materiali e colori spesso non coerenti con la tipologia edilizia e i caratteri storici degli edifici). Talvolta nel recuperare le cubature di edifici di servizio nell'ambito di demolizioni e ricostruzioni, consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario</p>	<p>spesso consegue l'accorpamento dei volumi demoliti all'edificio principale, stravolgendo così l'assetto originario. Occorre anche fare attenzione al proliferare delle piscine, servono norme adeguate. Approfondire il tema in sede di RUE.</p>	
--	---	--

**D1) Contesto di Savigno e immediati dintorni (Villa)**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
<p>Il Sottosistema è intersecato dal Sottosistema fluviale del T. Samoggia. Le tavole del rischio idrogeologico segnalano in queste zone ampie porzioni di dissesto</p>		
<p>Opportunità: Savigno e numerosi centri e nuclei minori hanno spesso conservato forti caratteri di riconoscibilità e di identità territoriale e sociale</p>	<p>Mettere a punto e gestire 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.</p>	
<p>Criticità: nel territorio di Savigno l'alto bacino del Torrente Samoggia e la vallata del Torrente Venola sono caratterizzati da ampie aree in dissesto. Si tratta spesso di grandi frane caratterizzate da superfici con ripiani e contropendenze (tipiche delle zone di distacco interne a corpi di frana complessi e impostate su più piani di taglio sovrapposti a diverse quote) che risultano sede di insediamenti sparsi, e formatesi con movimenti storici (antichi) del corpo di frana. I corpi di queste frane possono avere segnali di riattivazione di movimenti di piccole dimensioni che interessano le coltri più superficiali e spesso causano soprattutto lesioni a strade. Sono molto frequenti ampie</p>		



zone interessate da fenomeni di colamento lento (flow) causati dall'elevata erosione delle formazioni più pelitiche;		
--	--	--

**D2) Contesto dei calanchi di Tiola**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
La popolazione diffusa è numerosa perché in questi anni sono stati effettuati molti interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso.		
La tavola della pericolosità del dissesto evidenzia una cospicua area in dissesto, confermata anche dalle schede PSTS-07 relative alle UIE in dissesto. Salendo da Savigno verso Tiola si nota un'area di notevole variabilità paesaggistica	Si propone una Salvaguardia attiva del territorio mirata alla fruizione e valorizzazione turistico-economica (specificare meglio cosa intendiamo per valorizzazione)	
Opportunità: presenza di numerosi edifici e nuclei storici di pregio (es. Tiola, Maiola)		Portare a sistema le diverse iniziative culturali già presenti facenti capo a Comuni e rassegne diverse.
Criticità: scomparsa dell'antica tradizionale collaborazione tra agricoltori confinanti, un tempo abituati a concordare le azioni di manutenzione delle proprie terre per ottimizzare i lavori.	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.	agire contemporaneamente su misure incentivanti e prescrizioni, vincolando il recupero degli edifici alla gestione di una porzione di territorio rurale circostante.

**D3) Contesto di San Biagio**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
La variabilità produttiva agricola evolve verso forme vistose di frammentazione e abbandono. In Località Santa Croce – Paoloni l'abitato è investito da forti dinamiche di abbandono. Le tavole del rischio idrogeologico segnalano ampie porzioni in grave dissesto lungo la strada che conduce a San Biagio. S. Croce presenta la strada e numerosi edifici lesionati, e tutta la zona è classificata come "area da sottoporre a verifi-	Occorre incentivare la permanenza degli agricoltori e l'adozione di ampie porzioni di territorio rurale da parte di cittadini (anche e soprattutto non coltivatori) favorendo il riuso del patrimonio edilizio sparso, al fine di favorire una diffusa manutenzione del territorio, secondo le indicazioni del Manuale di Gestione del Territorio Rurale, anche tramite convenzioni tra cittadini residenti e Aziende agricole esistenti. In Località Santa Cro-	Assumere le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMPF)

ca del dissesto". Lungo la linea di crinale si nota una presenza cospicua di aree boscate.	ce – Paoloni si propongono specifiche politiche di rivitalizzazione sociale e recupero edilizio.	
--	--	--

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

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Il Sottosistema è intersecato dal Sottosistema fluviale del T. Venola. Nella porzione più orientale del D4 si nota una presenza cospicua di aree boscate		Assumere le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMPF)

**D5) Contesto della Dx idrografica del Venola**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Le tavole del rischio idrogeologico segnalano ampie porzioni di territorio da sottoporre a verifica di pericolosità del dissesto, con zone di erosione (UIE del PSTS-07) intorno a Madonna di Rodiano e Vedegheto, compresi i centri abitati. Si rilevano inoltre ampie porzioni boscate.		Assumere le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMPF)
Potenzialità: SIC di Monte Radicchio - Rupe di Calvenzano		

**D6) Contesto di San Chierlo e Dx Lavino**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Il Sottosistema è intersecato dal Sottosistema fluviale del T. Lavino. Le schede PSTS-07 segnalano ampie porzioni in dissesto. Nelle porzioni limitrofe alla linea di crinale si segnala la cospicua presenza di aree boscate.		Assumere le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMPF)

**D7) Contesto di Gavignano e Sx Lavino**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Il Sottosistema è intersecato dal Sottosistema fluviale del T. Lavino. Nelle porzioni limitrofe alla linea di crinale		Assumere le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMPF)

le si segnala la cospicua presenza di aree boscate.		
---	--	--

**D8) Contesto dei crinali del Rio Maledetto**

Potenzialità/Criticità	Obiettivi	Strategie
Le schede PSTS-07 relative alle UIE segnalano ampie aree di influenza e aree di verifica del dissesto nell'intorno di Mongiorgio. Le tavole del rischio idrogeologico segnalano in queste zone ampie porzioni da sottoporre a verifica di dissesto. Le schede PSTS-07 segnalano ampie zone con elevato dissesto nell'intorno della strada che collega Croce delle Pradole a Savigno. Nelle porzioni limitrofe alla linea di crinale si segnala la cospicua presenza di aree boscate.		Assumere le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMPF)
Il presente Sottosistema include l'abitato di crinale di Bortolani, con forti relazioni con il centro di Montepastore.		Rilanciare ed integrare i progetti esistenti di promozione territoriale e fruizione turistica <i>Strade dei Vini e dei Sapori</i> e <i>Sentiero Samoggia</i> . 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.



**ALLEGATO 2. 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 BZ4 – via Matteotti – via De Maria	
5	IUC CS1 - Capoluogo	CASTELLO DI SER- RAVALLE
6	IUC CS2 - Mercatello	
7	IUC CS3 - Tiola	
8	IUC CS4 - Tiola	
9	IUC CR1 - Calcara	CREPELLANO
10	IUC CR2 - Calcara	
11	IUC CR3 - Pragatto	
12	IUC CR4 - P.zza Pisacane – Via Sartini / Capoluogo – Centro Storico	
13	IUC MP1 - San Martino Centro A	MONTE SAN PIETRO
14	IUC MP2 - San Martino Centro B	
15	IUC MP3 - San Martino Ovest	
16	IUC MP4 - San Lorenzo	
17	IUC MP5 - Parco Torrente Landa - Calderino	
18	IUC MP6 - Torrente Landa - Calderino	
19	IUC MP7 - Percorso Lavino	
20	IUC MP8 - Monte San Giovanni	
21	IUC MP9 - Oca	
22	IUC MP10 - Ca' Nova	
23	IUC MP11 - Casa Landini - Badia	
24	IUC MP12 - Gavignano – Montepastore	
25	IUC MP13 - Molino Borzago	
26	IUC MP14 - Villa Bernardi	
27	IUC MP15 – Gorizia	
28	IUC MP16 – Calderino Vecchio	
29	IUC MP17 – Calderino - via Grandi	

30	IUC MP18 – La Palazzina	
31	IUC MV1 - Toricella di sotto	MONTEVEGLIO
32	IUC MV2 - Stiore	
33	IUC MV3 - Ziribega	
34	IUC SV1 - Capoluogo	SAVIGNO
35	IUC SV2 - Capoluogo	
36	IUC SV3 - Capoluogo- Villa del Giglio	
37	IUC SV4 - Capoluogo	
38	IUC SV5 - Capoluogo – Centro sportivo	
39	IUC SV6 - Capoluogo	
40	IUC SV7 - Capoluogo	
41	IUC SV8 - Vedegheto	
42	IUC SV9 - Bortolani	
43	IUC SV10 - Bortolani- Centro	
44	IUC SV11 - Doccia	
45	IUC SV12 - Capoluogo- Montevecchio	
46	IUC SV13 - Capoluogo- Montevecchio	
47	IUC SV14 - Capoluogo- Montevecchio	
48	IUC SV15 - Madonna di Rodiano	
49	IUC ZP1 - Capoluogo-Rotatoria Villa 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)	
58	IUC ZP10 – Capoluogo, vicolo Cavanella	
59	IUC ZP11 – Riale, via E. Berlinguer	

### ALLEGATO 3. CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTUAZIONE 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. 23 L.R. n. 15/2013.

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 imocchi 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 art. 6.4 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al seguente art. 6.5, 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 art 6.2.

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 al conferimento di incarico al collaudatore nominato dall'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. 6.5 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 fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 7 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 al precedente art. 6.4 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 all'art. 6.4, 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'art. 5 della presente convenzione;
- € \_\_\_\_\_ a garanzia dell'esecuzione delle opere a verde pubblico di cui all'art. 5 della stessa convenzione;

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 fideiussore.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore 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 all'art. 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 planivolumetrici, 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. .... del ....., la proprietà ha effettuato il versamento dei diritti di segreteria dovuti pari a con bollettino postale sul conto corrente n. .... in data ....

- Euro ..... per la definizione di convenzioni connesse a titoli edilizi;
- Euro ..... euro per conferenze indette a specifica richiesta di privati,
- altro....
- oneri e diritti di segreteria connessi al titolo edilizio

(località)....., (data) .....

## ALLEGATO 4. ELENCO DELLE “OPERE TIPO” DA UTILIZZARE IN APPLICAZIONE DELL’ART. 4.6.16

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><i>passaggi per fauna</i></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><i>elettrocuzione e collisione avifauna con linee elettriche</i></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)



## **ALLEGATO 5. ABACO FOTOGRAFICO DEI CASI PIÙ RICORRENTI DI EDIFICI AGRICOLI PRINCIPALI - EAP**

Il RUE identifica gli edifici agricoli principali e relative aree esterne che, 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 (art. 6.4.8 comma 3 e segg.).

Oltre alle puntuali classificazioni con apposita simbologia EAP nella Tav.1 del RUE, sono comunque da considerare tali e pertanto non soggetti al cambio d'uso da funzioni agricole D), i fabbricati agricoli con caratteristiche tipologiche e costruttive a sviluppo orizzontale, per i quali – a titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta il seguente abaco fotografico

**1**

**Capannone agricolo, Località Bortolani**



**2.**

**Capannone agricolo, Località Rio Tradito**



- 3.**  
**Capannone agricolo, Località Amola**



- 4.**  
**Agriturismo, Località San Martino**



- 5.**  
**Scuderia, Località Varsellane**





**6.**  
**Capannone agricolo, Località Badia**



**7.**  
**Capannone agricolo, Località Stiore**



**8.**  
**Capannone, Zola Predosa**



**9.**  
**Capannone, Zola Predosa**



**10.**  
**Capannone, Zola Predosa**



**11.**  
**Capannone, Zola Predosa**



**12.**  
**Capannone, Zola Predosa**



**13.**  
**Capannone, Zola Predosa**



**14.**  
**Capannone, Zola Predosa**



**15.**  
**Capannone, Zola Predosa**



16.

Capannone, Zola Predosa



17.

Capannone, Zola Predosa



18.

Capannone, Zola Predosa



19.

Capannone, Zola Predosa



20.

Capannone, Zola Predosa



21.

Capannone, Zola Predosa



22.

Capannone, Zola Predosa



**23.**

**Capannone, Zola Predosa**



**24.**

**Capannone, Zola Predosa**



**25.**

**Capannone, Zola Predosa**

