Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

UNIONE DEI COMUNI
VALLI DEL RENO, LAVINO E SAMOGGIA
Comune di Monte San Pietro
Città Metropolitana di Bologna

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI MONTE SAN PIETRO

VARIANTE 2018

Stralcio Norme

COMUNE DI MONTE SAN PIETRO

Sindaco Stefano Rizzoli

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

GRUPPO DI LAVORO

Servizio di Pianificazione Associata - Ufficio di Piano

Arch. Vittorio Emanuele Bianchi (Responsabile di progetto)
Ing. Antonio Martorana (Comune di Monte San Pietro)
Arch. Elisa Nocetti (Unità Tecnica di supporto)

SETTEMBRE 2018

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

Art. 4.6.9Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 4.6.16, in tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.

2. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela sono ammessi inoltre interventi comportanti cambio d'uso verso le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto, in conformità agli usi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale.

Destinazioni d'uso in atto legittimamente	Destinazioni d'uso ammissibili
a) Edifici in tutto o 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)	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. 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. Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi, anche nel caso di cambio d'uso di porzioni di edificio non più funzionali all'agricoltura, fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'art. 4.6.16 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Su complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq. 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

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

	cui all'art 4.6.16. Gli usi b1 e b5 sono soggetti alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui sono localizzati.
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).	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. 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. 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.
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 fotografico dei casi più ricorrenti di capannoni agricoli.	Sono ammessi esclusivamente: - il mantenimento dell'uso in atto; - il cambio d'uso verso altri usi agricoli consentiti nell'ambito agricolo di riferimento; - l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti e di contoterzismo; - l'attività di fornitura, rimessaggio di macchine agricole e macchine movimento terra, nonché per attività di riparazione di macchine agricole;

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

	- l'uso per allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie. - l'uso temporaneo come spazi per la vendita al dettaglio di prodotti agricoli; 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). 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.
b2) Tettoie, baracche, manufatti precari e proservizi	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.
c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali (usi b6, c1, c2, c3, c4), compreso l'eventuale alloggio annesso	Sono ammessi esclusivamente: - il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS; - il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8, d9 nonché a3 per le parti tipologicamente compatibili; - l'uso per magazzini e depositi di attività di florovi-vaisti (uso d8).

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

	- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito. Interventi diversi sono attuabili, sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimenti in POC. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente. 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 parame-tri di cui all'art. 4.7.3.
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)	Previa delibera di Giunta Comunale che attesti l'interesse pubblico a dismettere la funzione: a1, a2, a3 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

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

- 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 accorpati in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. il deposito attrezzi può anche essere accorpato all'autorimessa in un unico locale della superficie minima di 20 mq.

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

   Nel territorio rurale le autorimesse pertinenziali edificabili ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, quando esterne al volume dell'edificio esistente, ai fini della tutela dell'integrità del paesaggio, potranno essere realizzate solo al piano completamente interrato (sottosuolo), secondo un profilo di progetto che preveda il volume della nuova costruzione, al lordo delle strutture e comprese quelle di sostegno della via di

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

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 fondiarie agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e non inferiore a 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione abitativa oggetto di riuso.

   - nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nei termini previsti dal Capo 4.7; successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola. È fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiarie agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 10 ha nel territorio a nord della vecchia Bazzanese e non inferiore a 5 ha nel territorio collinare e montano (a sud della vecchia Bazzanese); in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici, in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nelle nuove unità fondiarie agricole, solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione diversa da quella abitativa oggetto di riuso.

   - nell'atto unilaterale d'obbligo si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/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.

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 16694/2018 del 21/09/2018
Firmato digitalmente da: Vittorio Emanuel Bianchi il 20/09/2018 14:34:51

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.