

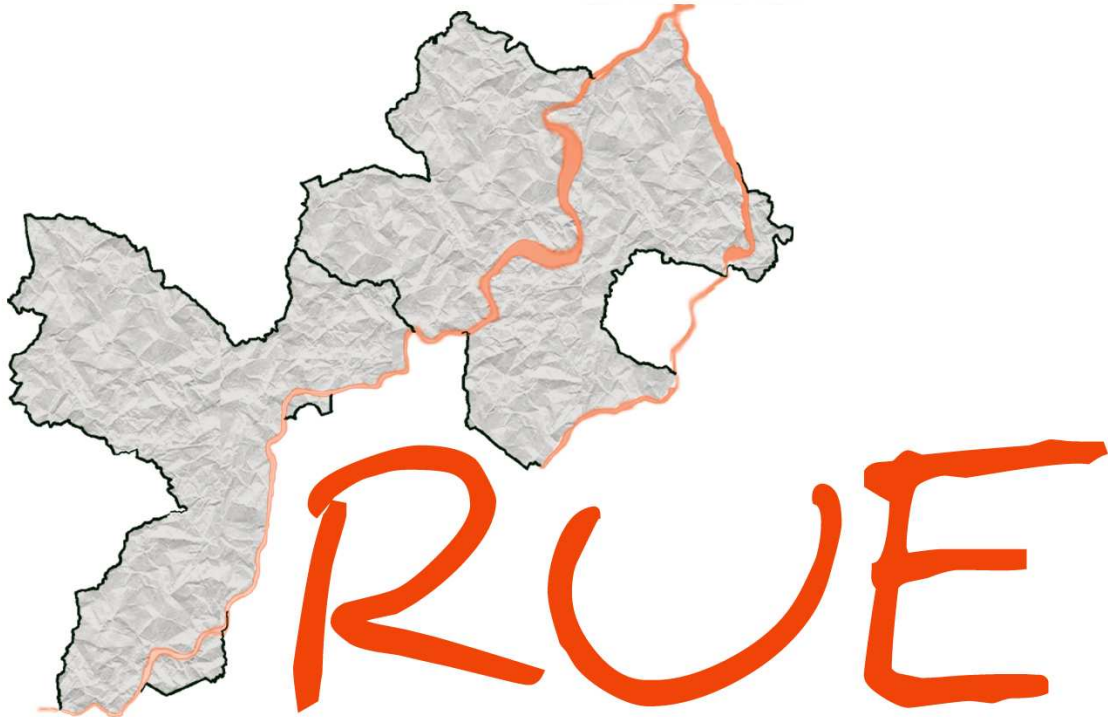


Comune di  
**MARZABOTTO**



Comune di  
**VERGATO**

(Provincia di Bologna)



**RUE in forma associata dei Comuni di  
Marzabotto e Vergato**

## **NORME**

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**APRILE 2014**





Comune di  
**MARZABOTTO**



Comune di  
**VERGATO**

(Provincia di Bologna)

# Regolamento Urbanistico Edilizio in forma associata dei Comuni di Marzabotto e Vergato

## NORME

Comune di Marzabotto		Comune di Vergato	
Sindaco	Assessore all'Urbanistica	Sindaco	Segretario Comunale
ROMANO FRANCHI	VALERIO BIGNAMI	SANDRA FOCCI	FRANCA LEONARDI

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini (coord. operativo)  
Francesco Manunza  
Rebecca Pavarini  
Diego Pellattiero  
Sara Maldina  
Concetta Venezia (editing)

Geologia e Microzonazione sismica

Studio Geologico CENTROGEO - Gian Pietro  
Mazzetti

Studi archeologici

WunderKammer snc - Fabrizio Finotelli, Paola Poli

Responsabile del Procedimento

Massimo Rossi, Direttore operativo del Comune di  
Marzabotto

Ufficio di Piano associato

Marco Teglia, Carmelina Cava (Marzabotto)  
Giampaolo Zaccanti (Vergato)



**INDICE**

<b>ABBREVIAZIONI</b>	<b>1</b>
<b>ELENCO DEGLI USI</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
CAPO 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1.1.1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	5
Art. 1.1.2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	5
Art. 1.1.3. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia	5
Art. 1.1.4. Validità ed efficacia	6
Art. 1.1.5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	6
Art. 1.1.6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	6
Art. 1.1.7. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)	7
Art. 1.1.8. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	7
Art. 1.1.9. Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	8
Art. 1.1.10. Lettura delle simbologie grafiche	8
Art. 1.1.11. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	9
Art. 1.1.12. Frazionamenti successivi	10
<b>TITOLO II. NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO</b>	<b>11</b>
CAPO 2.1. SISTEMA DELLE TUTELE	11
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	11
<b>TITOLO III. SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>12</b>
CAPO 3.1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	12
Art. 3.1.1. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB	12
Art. 3.1.2. Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e AT.P	12
Art. 3.1.3. Articolazione dei parcheggi	16
Art. 3.1.4. Requisiti tipologici dei parcheggi	17
Art. 3.1.5. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3	17
Art. 3.1.6. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni	20
Art. 3.1.7. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	21
Art. 3.1.8. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	22
CAPO 3.2. DOTAZIONI ECOLOGICHE e ambientali – TUTELA IDROGEOLOGICA	23
Art. 3.2.1. Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	23
Art. 3.2.2. Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico	23
CAPO 3.3. RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	24
Art. 3.3.1. Risparmio dei consumi idrici	24

Art. 3.3.2.	Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti	24
Art. 3.3.3.	Certificazione energetica degli edifici	24
CAPO 3.4.	SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	24
Art. 3.4.1.	Salvaguardia e formazione del verde - Permeabilità dei suoli	24
CAPO 3.5.	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	25
Art. 3.5.1.	Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria	25
Art. 3.5.2.	Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	25
Art. 3.5.3.	Requisiti tipologici delle strade urbane	25
Art. 3.5.5.	Impianti di distribuzione dei carburanti	25
Art. 3.5.6.	Percorsi pedonali e piste ciclabili	26
Art. 3.5.7.	Passi carrai e uscite dalle autorimesse	26
Art. 3.5.8.	Mobilità di progetto e corridoi infrastrutturali di progetto	26
CAPO 3.6.	RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	26
Art. 3.6.1.	Elettrodotti e relative norme di tutela	26
Art. 3.6.2.	Gasdotti e relative norme di tutela	27
Art. 3.6.3.	Depuratori e relativa fascia di rispetto	27
Art. 3.6.4.	Impianti fissi di emittenza radiotelevisiva	27
Art. 3.6.5.	Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile	27
Art. 3.6.6.	Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)	27
CAPO 3.7.	REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO	27
Art. 3.7.1.	Regolamentazione delle acque reflue	28
Art. 3.7.2.	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	28
Art. 3.7.3.	Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate	28
Art. 3.7.4.	Prescrizioni specifiche in merito ai canali	28
CAPO 3.8.	CIMITERI	28
Art. 3.8.1.	Cimiteri	28
Art. 3.8.2.	Fasce di rispetto cimiteriale	29
<b>TITOLO IV. REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI</b>		
<b>EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 29</b>		
CAPO 4.1.	CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI STORICI	29
Art. 4.1.1.	Disposizioni generali	29
Art. 4.1.2.	Criteri generali per gli interventi nei Centri Storici CSe nei Nuclei Storici NS	29
Art. 4.1.3.	CS - Centri storici di antica formazione	30
Art. 4.1.4.	NS - Nuclei storici	30
Art. 4.1.5.	Classificazione degli edifici e dei complessi negli ambiti CS e NS ed ES	30
Art. 4.1.6.	Interventi ammessi negli ambiti CS e NS	31
Art. 4.1.7.	Modalità di intervento di recupero nei sub-ambiti ES	32
Art. 4.1.8.	RU - Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere	35
Art. 4.1.9.	Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS ed ES	36
Art. 4.1.10.	Destinazioni d'uso	38
Art. 4.1.11.	Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela	39
CAPO 4.2.	AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)	42

Art. 4.2.1.	Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	42
Art. 4.2.2.	Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati	42
Art. 4.2.3.	Interventi ammessi negli ambiti AUC	43
Art. 4.2.4.	Interventi Unitari Convenzionati - IUC	46
CAPO 4.3. (AR)	TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE	51
Art. 4.3.1.	Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	51
CAPO 4.4.	AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AP)	52
Art. 4.4.1.	Ambiti specializzati per attività produttive: definizione	52
Art. 4.4.2.	Destinazioni d'uso	52
Art. 4.4.3.	Interventi ammessi	53
CAPO 4.5.	TERRITORIO URBANIZZABILE	56
Art. 4.5.1.	Ambiti per nuovi insediamenti urbani (AN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	56
Art. 4.5.2.	Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	57
CAPO 4.6.	TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI	57
Art. 4.6.1	Articolazione del territorio rurale	57
Art. 4.6.2	Prescrizioni per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN	58
Art. 4.6.3	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP	59
Art. 4.6.5	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP	59
Art. 4.6.6.	Usi ammessi negli ambiti del territorio rurale	59
Art. 4.6.7.	Insediamenti prevalentemente residenziali in territorio rurale – IR	63
Art. 4.6.8	Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	64
Art. 4.6.9	Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP	69
Art. 4.6.10	Altre attrezzature private; realizzazione di recinti e ripari per animali	69
Art. 4.6.11	Impianti per l'ambiente	70
Art. 4.6.12	Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi	70
Art. 4.6.13	Depositi di materiali a cielo aperto – Installazione di strutture leggere a servizio dell'agricoltura – Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici	70
Art. 4.6.14	Edifici esistenti ed edifici diroccati o demoliti	71
Art. 4.6.15	Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	71
CAPO 4.7.	TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE	73
Art. 4.7.1	Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole	73
Art. 4.7.2	Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale	74
Art. 4.7.3	Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, AM, DR, CD	74

Art. 4.7.4	Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC, AM, DR, CD	76
Art. 4.7.5	Aziende agricole minori – fabbricati di servizio (uso d1): interventi di NC, AM, DR, CD	78
At. 4.7.6	Attività agricole di carattere amatoriale in territorio rurale: piccole costruzioni di servizio	78
Art. 4.7.7	Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso d2	80
Art. 4.7.8	Attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici - Interventi per uso d3	80
Art. 4.7.9	Serre fisse (uso d4) - Interventi di NC, AM, DR	81
Art. 4.7.10	Insedimenti 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	81
Art. 4.7.11	IP.r – insediamenti di attività produttive non coerenti con il territorio rurale	82
Art. 4.7.12	Impianti di produzione energetica da biomasse (uso d6) - Interventi di NC, AM, DR	82
Art. 4.7.13	Insedimenti incongrui nel territorio rurale	82
Art. 4.7.14	Baracche e manufatti precari legati all'attività agricola	83
<b>TITOLO V. NORME PER LA QUALITÀ URBANA</b>		<b>85</b>
CAPO 5.1.	DISTANZE	85
Art. 5.1.2.	Distanze minime dai confini	85
Art. 5.1.2.	Distanza dal confine di proprietà (D1)	85
Art. 5.1.3.	Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)	85
Art. 5.1.4.	Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)	86
Art. 5.1.5.	Deroghe alle distanze	87
<b>TITOLO VI PRESCRIZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI PERICOLOSITÀ SISMICA</b>		<b>88</b>
Art. 6.1	Definizione e Finalità	88
Art. 6.2	Norme e indirizzi di riferimento per le indagini e gli approfondimenti sismici	88
Art. 6.3	Studi sismici conoscitivi di riferimento per la pianificazione comunale e per gli interventi diretti	88
Art. 6.5	Aree individuate dallo studio di microzonazione comunale che richiedono analisi sismiche di terzo livello di approfondimento	89
Art. 6.6	Adempimenti e prescrizioni per gli interventi diretti	89
Art. 6.7	Aree di rilevante interesse pubblico	90



**ABBREVIAZIONI****Parametri urbanistici**

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

**Parametri Edilizi**

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

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

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

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

RS	Restauro scientifico
RT	Ripristino tipologico
RAL	Risanamento delle aree libere

**Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione**

NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento
DR	Ricostruzione (previa demolizione)

**Tipi di intervento non edilizi**

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

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

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

**Varie**

C.Q.	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PSAI/Reno	Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
PSAI/Samoggia	Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Samoggia
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

---

POC	Piano Operativo comunale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PRA	Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale
IUC	Intervento Unitario Convenzionato
RUE	Regolamento urbanistico-edilizio
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	Sportello Unico per le Attività Produttive
EAP	Edifici agricoli principali e relative aree esterne
PEE	Patrimonio Edilizio Esistente

## ELENCO DEGLI USI

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

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

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

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

#### Funzioni di servizio complementari alla residenza

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

#### Servizi e attrezzature di interesse collettivo

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

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

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

### C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c2. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale
- c5. Attività estrattive
- c6. Impianti di produzione e commercializzazione di energia

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

- d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
- d2. Attività zootecniche aziendali
- d3. Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e

- alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (comprese le cantine vinicole)
- d4. Coltivazione in serre fisse
  - d5. Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.
  - d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola
  - d7. Attività agrituristiche e di ospitalità rurale
  - d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato
  - d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.
  - d10. Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti organici

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

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

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

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

**TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1.1.1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio**

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

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

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

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

1. Il RUE è composto dai seguenti elaborati:
  - Norme
  - Documentazione allegata:
    - Definizioni
    - Competenze, Procedure e Adempimenti
  - ValSAT del PSC e del RUE - Rapporto Ambientale ai fini della VAS
  - Tavole:
    - RUE.1       Ambiti e trasformazioni territoriali (12 tavole in scala 1:5.000)
    - RUE.2       Individuazione dei edifici e complessi di origine storica (album in formato A3).

**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 di Marzabotto e di Vergato. 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 dei due comuni. 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 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.
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 ciascuno dei due Comuni.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.
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.

**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 complessiva esistente si assume per valutare le eventuali residue capacità edificatorie che terranno conto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che di eventuali incrementi previsti dalle presenti norme.
7. Nell'arco di validità del RUE non sono consentiti interventi in successione tali da determinare, nel loro insieme, opere in contrasto con le presenti norme; l'approvazione di varianti specifiche o limitate che non costituiscano variante allo strumento attuativo non configura l'interruzione della validità degli stessi."

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

1. Le funzioni e le caratteristiche dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) sono definite dall'art. 4 della L.R. n.15/2013.

#### **Art. 1.1.8 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

##### ***Definizione e compiti***

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, CQAP.
2. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013 la CQAP si esprime in merito a:
  - rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
  - approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).
3. L'Amministrazione comunale può richiedere il parere consultivo della CQAP su:
  - Piani Urbanistici Attuativi, loro valutazione preventiva e loro varianti;
  - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
  - Nuove costruzioni (NC), ricostruzioni (RI), ampliamenti (AM) limitatamente agli aumenti della cubatura superiori al 10 per cento rispetto al progetto approvato o all'esistente e comunque superiori a 300 mc.;
  - Interventi di sistemazione o modifica di aree cortilive o interventi di modifica morfologica (MM) di aree sottoposte a specifica tutela dal P.S.C. e/o dal R.U.E.;
  - Opere di urbanizzazione ed opere di arredo urbano riguardanti aree sottoposte vincolo

- o a specifica tutela dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - Interventi soggetti a deroga normativa;
  - Parere preventivo su progetti di massima per le tipologie di intervento sopra indicate;
  - Tutti i casi espressamente previsti dalle norme del RUE
- L'Ufficio Tecnico potrà inoltre avvalersi del parere della Commissione qualora ritenga che l'intervento, per particolari caratteristiche, richieda una valutazione degli aspetti compositivi ed estetici di elevata competenza e specializzazione.
4. La CQAP, all'inizio del suo mandato, formula, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi può definire fra l'altro:
- o indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - o chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - o criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
5. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Qualora la CQAP non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella precedente.

#### **Composizione e nomina**

6. Con riferimento ai principi enunciati all'art. 6 della L.R. 15/2013, la CQAP è composta da 7 membri nominati fra esperti nelle materie dell' Architettura e del Recupero edilizio e Restauro, del Paesaggio, dell'Ingegneria strutturale e impiantistica, della Geologia, dell'Agronomia, della Storia locale, scelti sulla base delle specifiche competenze ed esperienze in materia.
7. 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.

#### **Art. 1.1.9. Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

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

#### **Art. 1.1.10. 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..
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. 1.1.11. 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.
2. Si ritengono sanate con semplice autodichiarazione e a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti qualora siano trascorsi più di dieci anni dalla loro ultimazione e cinque anni per le opere interne, qualora non abbiano riguardato beni culturali di cui al Titolo I del D.Lgs 42/2004:
  - ogni abusività relativa ad edifici o impianti a condizione che :
    - a) eventuali incrementi dei parametri SU, SAC e SC siano dovuti esclusivamente alla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni;
    - b) eventuali modifiche dei parametri Sagoma netta f.t., Involucro f.t., SQ, H, siano dovuti esclusivamente a ispessimento degli elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento;
  - interventi relativi a infrastrutture per la mobilità o a infrastrutture tecnologiche, o a manufatti diversi (costruzioni non classificabili come edifici, impianti o infrastrutture: opere di sostegno, recinzioni, pavimentazioni, manufatti di servizio urbano e arredo, attrezzature sportive, opere cimiteriali, opere provvisorie, ecc.), purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali opere, ai sensi della normativa e dei regolamenti comunali vigenti, con il pagamento delle relative sanzioni.
4. Nei casi di cui al primo comma l'avente titolo presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia una relazione descrittiva e gli elaborati grafici necessari alla completa individuazione delle difformità riscontrate, nonché un atto sostitutivo di notorietà, sulla base di apposito facsimile, nel quale dichiara che le difformità rientrano nei casi di cui al primo comma,

essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto”.

**Art. 1.1.12 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. L'avvenuta utilizzazione parziale o totale della potenzialità edificatoria di una superficie fondiaria sulla base di un atto abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva per un intervento di nuova costruzione o di ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato.
4. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di aree che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del presente Regolamento, nell'area in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può costituire oggetto di intervento edilizio.
5. 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. 2.1, 2.2) 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 di Monte Sole.
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 richiamate nel Titolo III del RUE.

**TITOLO III. SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE****CAPO 3.1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI****Art. 3.1.1. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti gli impianti e le reti tecnologiche definite al comma 2 dell'art. A-23 della L.R. 20/2000.
2. Nelle aree di cui sopra sono ammesse tutte le categorie di intervento per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
3. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è consentita a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e/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 comportino incremento del carico urbanistico, 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. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi riguardano in particolare:
  - a) le attrezzature collettive
    - gli spazi per la cultura, lo spettacolo e la ricerca
    - le attività associative e politiche
    - l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari
    - le attrezzature religiose (chiese, santuari, conventi, ecc.)
    - i cimiteri

- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
  - le piazze (solo a livello locale)
  - b) l'istruzione
    - le scuole del secondo ciclo
    - le scuole secondarie di primo ciclo;
    - le scuole primarie;
    - le scuole dell'infanzia
    - gli asili nido
  - c) il verde pubblico attrezzato e le attrezzature sportive
    - i parchi
    - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
    - gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
    - il verde attrezzato e i giardini di quartiere
  - d) i parcheggi
    - i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.3.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola 1. del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC entri i piani attuativi, e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art. 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
4. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello 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.
5. Gli spazi e le attrezzature collettive COL-S di carattere sovracomunale sono:  
COL-S.a – attrezzature collettive:
  - (ms) Parco Storico di Monte Sole
  - (me) Museo Nazionale Etrusco
  - (ass) Ospedale CivileCOL-S.b – istruzione
  - (is) Istituto Tecnico superiore
6. Gli spazi e le attrezzature collettive di rilievo comunale – COL-C sono:  
COL-C.a Attrezzature collettive
  - (ass) Strutture sanitarie e assistenziali
  - (pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
  - (csp) Sedi di attività culturali, associative e politiche
  - (ch) Sedi di culto e attività correlateCOL-C.b istruzione
  - (se) scuole primarie
  - (sm) scuole secondarie di primo gradoCOL-C.c Verde pubblico e attrezzature sportive
  - (par) Parchi urbani
  - (vp) Verde pubblico attrezzato

- (sp) impianti e attrezzature per le attività sportive  
COL-C.d (p) parcheggi pubblici
- 7 Gli spazi e le attrezzature collettive di rilievo locale – COL-L sono:  
COL-L.b Istruzione  
(si) Scuole dell'infanzia  
COL-L.c Verde pubblico  
(gia) Parchi urbani e verde pubblico attrezzato  
COL-L.d (p) Parcheggi pubblici
- 8 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:  
b1 Esercizi commerciali di vicinato  
b2 - Pubblici esercizi.  
Con deliberazione del Consiglio comunale può essere ammesso l'insediamento, in aree specifiche, l'insediamento temporaneo o permanente di ulteriori usi compatibili.  
Il Parco classificato come ambito COL-S.c(par) Parco Storico di Monte Sole ha il carattere di parco territoriale agricolo; pertanto vi sono ammessi anche gli usi agricoli connessi.
- 9 L'indicazione cartografica nel RUE delle perimetrazioni e classificazioni di cui ai commi 5, 6, 7 del presente articolo non comporta l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per le aree relative, in quanto tale vincolo è di esclusiva competenza del POC. La sola indicazione nel RUE della destinazione di un'area a dotazioni degli insediamenti comporta per le proprietà interessate, fino all'inserimento nel POC, la possibilità di mantenere gli usi legittimamente in essere all'atto dell'adozione del RUE, con interventi manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.
- 10 Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
- 11 Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura  
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.  
L'articolazione tipologica delle dotazioni (di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7) ha carattere indicativo e può essere modificata in sede attuativa, mentre l'individuazione cartografica (generalmente compresa all'interno degli ambiti consolidati) può essere modificata attraverso una variante di RUE e/o l'inserimento nel POC per l'attuazione di interventi e per il loro coordinamento attraverso il Documento Programmatico per la Qualità Urbana.
- 12 Interventi di Demolizione con Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.  
In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai commi seguenti.
- 13 COL-S, attrezzature collettive di livello sovracomunale

Intervento edilizio diretto per gli interventi CD, MO, MS, AM, DR e NC (nel limite del 20% della Sc esistente). Interventi eccedenti il limite di cui sopra sono programmati attraverso POC.

14 COL-C.a – COL-L.a Aree per spazi e attrezzature collettive di livello comunale e locale

*Usi ammessi:*

a1, a2 Abitazione (limitatamente alle canoniche)

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,

b.10.2 - Attività di interesse comune di tipo religioso

b15 - Attività sanitarie ed assistenziali.

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

Per COL-C.a (ass) è ammesso solo l'uso b15.

*Parametri urbanistico-edilizi*

UF max = 0,50 mq/mq.; in caso di Sc esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della Sue sono programmabili attraverso il POC.

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

*Usi ammessi:*

b10.1 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

*Parametri urbanistico-edilizi*

UF max = 0,50 mq/mq.; in caso di Sc esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

16 COL-C.c (par) - COL-L.c (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 Sc esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto

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

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

*Usi ammessi:*

b2 - Pubblici esercizi

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

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

*Parametri urbanistico-edilizi:*

UF max = 0,10 mq/mq. ; in caso di Sc esistente superiore, è ammesso un incremento del

10% della Sue. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

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

*Usi ammessi:*

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 COILL-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.

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

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

Salvo diversa indicazione delle presenti norme, negli ambiti ATP e ATP-L gli interventi di MO, MS, RRC, RE, DR sono ammessi attraverso intervento diretto convenzionato. Eventuali interventi di NC e AM 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). Nel calcolo delle superfici da adibire a parcheggio pubblico possono essere conteggiate come superfici per parcheggi pubblici le aree del posto auto e di relativa manovra all'interno di aree esclusive per parcheggi, ma non quelle riservate alla viabilità come definita da Codice della Strada.
3. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che devono



soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono di norma individuati graficamente nelle planimetrie del RUE, ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.
5. I parcheggi pubblici (P) sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.
7. Si considerano parcheggi privati:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità edilizie (parcheggi privati pertinenziali – P3);
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8) o i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.

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

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati, ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25. Nella progettazione delle aree a parcheggio pubblico e privato dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel vigente Regolamento comunale del verde, oltre a quelle indicati ai commi seguenti".
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 edilizio 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
4. 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.
5. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di motocicli nella misura di un posto per ogni 10 posti auto, nonché spazi attrezzati anche per la sosta di biciclette.

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

1. In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino incremento di carico urbanistico, 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 nel Centro Storico, su edifici ES posti in ambito AUC e negli interventi di ampliamento una tantum dei pubblici esercizi ai sensi dell'art..... 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 Sc dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Sc 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 che determini incremento del carico urbanistico 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 di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso. L'area per i posti auto pertinenziali può essere reperita in un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce e alla quale dovrà essere asservita. L'asservimento viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali. Il suddetto vincolo dovrà essere riportato nel documento autorizzativi relativo all'intervento.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta, con esclusione del cambio d'uso verso gli usi a1, a2, a3.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

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

##### **usi a1, a2, a3, b3**

1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare (2 per edificio unifamiliare) e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Sc o frazione, fino al raggiungimento di un quantitativo minimo obbligatorio non inferiore 4 posti auto per le unità eccedenti i 150 mq.. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. La dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa si considera pertinenziale all'unità immobiliare. Ulteriori posti auto pertinenziali si intendono legati all'unità edilizia.

In tutti gli interventi non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse

<p>pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto, al di sotto dei limiti stabiliti dalle presenti norme.</p> <p>Negli interventi di RRC e RE parziale e di AM fino al 20% della Sc è ammessa una dotazione di parcheggi pertinenziali pari al 30% di quella risultante dai parametri sopra indicati (comunque con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare).</p>		
<p><b>usi b1, b2, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2</b> 1 p.a. ogni 35 mq. di Sc</p>		
<p><b>usi b11.1, b11.2, b11.3:</b> i valori minimi sono definiti come segue</p>		
Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI un posto auto ogni	NON ALIMENTARI un posto auto ogni
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV
<p>Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.</p> <p>Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.</p>		
<p><b>usi b12, b13, b15, b16</b> 1 p.a. ogni 50 mq. di Sc. Nel caso delle Case di riposo (ricomprese nell'uso b15) la dotazione richiesta è ridotta al 50%.</p>		
<p><b>usi b14.1 e b14.2</b> il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: 1 posto auto ogni 15 mq. di Sc; 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; 1 p.a. ogni 100 mq. di SF</p>		
<p><b>usi c1, c3, c2, f2, f6</b> 1 posto auto ogni 80 mq. di Sc e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a., pari ad almeno il 30% della loro superficie, dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri, con un minimo di un posto per autocarri.</p>		
<p><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 Sc 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>		
<p><b>usi e1, e2, d7</b> 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Sc.</p>		
<p><b>uso e3</b> 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> 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.. I parcheggi potranno essere delimitati da siepi vive o da recinzioni. In ogni caso la loro realizzazione è subordinata al parere positivo della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio.

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

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Sc preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq. di Sc, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7),:  
 $P1 = 15 \text{ mq.}/100 \text{ mq di Sc}$
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2):  
 $P1 = 40 \text{ mq. } /100 \text{ mq di Sc ;}$   
 $U = 60 \text{ mq. } /100 \text{ mq di Sc}$
  - c) per gli usi produttivi (usi c1, c2, c3):  
 $P1 = 10 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di Sc.}$  Per gli usi a3, b8, b9, c4, c5, c6, e3 e per tutti gli usi 'd' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi b10 e le funzioni 'f' in quanto trattasi di dotazioni territoriali.
4. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi di incremento del carico urbanistico. 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  
 $P1 = 20 \text{ mq } / 100 \text{ mq. di Sc}$

$U = 90 \text{ mq.} / 100 \text{ mq. di Sc}$

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

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

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

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

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

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

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

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Sc 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.
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 fasce di rispetto degli elettrodotti, le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche, anche se non individuate e perimetrate 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 registrato e trascritto 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 attraverso Deliberazione di Giunta Comunale.

#### **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
  - 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 del Consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
3. Fatti salvi i criteri generali di cui al primo e secondo alinea 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, in conformità all'art. A-26 c.7 della L.R. n.20/2000, nella seguente casistica.
  - l'ambito interessato dall'intervento disponga interamente delle dotazioni territoriali nella misura minima richiesta dal PSC e il POC valuti opportuno procedere alla qualificazione delle dotazioni esistenti;
  - qualora il Comune non abbia definito attraverso il POC e il Documento programmatico per la qualità urbana la possibilità di cui al comma 2, e sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità di dotazioni necessaria entro l'ambito oggetto dell'intervento;
  - nei casi in cui la modesta dimensione delle dotazioni da cedere non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.
4. Con riferimento alla situazione di cui al terzo alinea del comma 4, 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 U 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 delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La

monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

- 5 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.
6. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
7. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.
8. Ai sensi del comma 9 dell'art.A-27 del L.R. 20/2000, 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

### 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. 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.
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 Sc.
5. Sono classificate con sigla ECO-I le vasche di laminazione presenti 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.

#### **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.

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

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

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

- 1 Negli interventi edilizi si applicano le disposizioni di cui agli artt. 5.10, 5.11 5.12 e 10.6 del PTCP (in recepimento del PTA regionale), e le misure adottate dall'Agenzia d'Ambito e dal gestore del Servizio Idrico Integrato (anche in applicazione dell'art.63 del PTA)

#### 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 ).

#### Art. 3.3.3. Certificazione energetica degli edifici

- 1 Gli interventi di nuova edificazione, di demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti, di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq. (punto "a" del par. 3.1 dell'Atto di Indirizzo Del.G.R.n. 156/2008) devono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, della certificazione energetica, rilasciata da un soggetto accreditato, come previsto al punto 5 della DAL 156/2008 e all'Allegato 7 della DAL 1366/2011.
- 2 Contenuti, validità temporale, obblighi e modalità di aggiornamento della certificazione sono indicati nell'Allegato 7 della DAL 1366/2011.
- 3 Per i contenuti del sistema della classificazione della prestazione energetica degli edifici si fa riferimento alle DAL. 156/2008, 1362/2010 e 1366/2011.

### 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 dei due Comuni 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.
2. 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).

### CAPO 3.5. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

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

1. Usi ammessi: b1, b2 nelle stazioni ferroviarie; b8, b9, b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi b9, f5 e f8 nonché i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. 3.5.5.  
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità, quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.  
Sono inoltre ammessi i seguenti usi:  
f3. Reti tecnologiche e relativi impianti  
f4. Impianti per l'ambiente  
Per gli usi f3 e f4 la localizzazione delle strutture deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.
2. Tipi di intervento consentiti: tutti.
3. La classificazione delle strade è effettuata dal RUE in applicazione del Codice della Strada. 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.

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

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti (uso f2) 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,

#### **Art. 3.5.6. 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. Le caratteristiche tecniche dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili sono definite in appositi elaborati predisposti dalle Amministrazioni comunali mediante specifico atto.
3. 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.

#### **Art. 3.5.7. 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.

#### **Art. 3.5.8. 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 di cui al comma 1.
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).

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

#### **Art. 3.6.1. Elettrodotti e relative norme di tutela**

1. Ai fini dell'applicazione del Decreto del 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica", concernente l'approvazione della metodologia di calcolo per la definizione delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) e delle relative fasce di rispetto per gli elettrodotti, della L.R. 30/2000 nonché della relativa Direttiva per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di

adozione del RUE.

#### **Art. 3.6.2. 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.

#### **Art. 3.6.3. 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. Per gli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della Del.CM ciatta al comma 1, per i quali la larghezza minima di 100 m. non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

#### **Art. 3.6.4. 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.

#### **Art. 3.6.5. 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.

#### **Art. 3.6.6. 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.

dall'impianto.

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

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

1. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n. 286. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 e ss.mm.ii., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

**Art. 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 per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.
3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione.

**Art. 3.7.3. 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. 3.7.4 Prescrizioni specifiche in merito ai canali**

1. Per i canali 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.

**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. 19/2004, 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 le fasce di rispetto di 200 metri, fatti salvi i casi in cui queste siano state ridotte secondo le procedure previste dalla normativa.
3. Il Consiglio comunale può consentire (previo parere favorevole dell'USL) la riduzione della fascia.

### **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 Nuclei Storici e nei complessi storici ES, 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 all'art.9 comma 1 della L.R. n.15/2013, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

##### **Art. 4.1.2. Criteri generali per gli interventi nei Centri Storici CS e nei Nuclei Storici NS**

1. Sulla base della perimetrazione e della disciplina generale definite dal PSC (art. A-7 c.2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.), Il RUE disciplina gli interventi nei Centri Storici e nei Nuclei storici;
2. Ai sensi dell'art.A-7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., entro gli ambiti CS e NS sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto che comportino significativo aumento del carico urbanistico, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e

ambientale.

3. 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 mantenimento di tali attività all'interno del centro storico e comunque a seguito del parere della CQAP.
4. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la CQAP, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

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

1. Il RUE assume la perimetrazione dei centri storici definita dal PSC, recepisce la tutela dell'impianto storico e del tessuto edilizio e disciplina gli interventi e gli usi ammessi promuovendo politiche di recupero e riqualificazione. All'interno dei centri storici il RUE delimita le singole unità edilizie e le aree di pertinenza ad esse associate ed a ognuna attribuisce un numero univocamente identificativo ed una classe di intervento.
2. Nell'ambito dei CS di Marzabotto e Vergato è definita, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC, la classificazione degli immobili, effettuata dal RUE e riportata nell'elaborato RUE.2:

#### **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 Classificazione degli edifici e dei complessi negli ambiti CS e NS ed ES**

1. Il RUE introduce per gli ambiti CS e NS 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:
  - 2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo
  - 2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
  - 2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni
  - 2.4 Edifici e complessi edilizi non omogenei con la struttura dell'insediamento storico.
  - 2.5 Spazi pubblici e unità fondiari storicamente non edificate
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. 4.1.6. Interventi ammessi negli ambiti CS e NS**

##### 1. Classe 1

Sono ammessi interventi di MO MS e RS e RAL.

Per interventi di MS, RS e RAL è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale e paesaggistico. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi di risanamento conservativo per parti del complesso edilizio non interessate da elementi storico architettonici ed artistici rilevanti. Nel caso si tratti di Ville con giardino o parco o edifici specialistici, si applicano le disposizioni dell'art. 4.1.12 comma 1 (ES.V).

##### 2. Classe 2.1

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RAL.

Per interventi di RS, RRC e RAL è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di limitate nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d'uso e riuso, 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. 4.1.7 comma 1.

##### 3. Classe 2.2

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC e RAL.

Per interventi di RS e RRC è richiesta un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio e il suo contesto storico, architettonico, funzionale. L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di 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. Classe 2.3

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

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, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento nel contesto storico attraverso limitati interventi a parti contenute dell'edificio, senza modifica di sagoma.

##### 5. Classe 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 interventi di modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico.

**6. Classe 2.5**

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RAL.

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

**7. Classe 3**

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

Gli interventi ammessi devono avere come obiettivo il miglior inserimento dell'unità edilizia nel contesto storico attraverso la realizzazione di un fabbricato anche completamente diverso dal preesistente evitando l'impiego di materiali di finitura che mimino quelli storici (finta pietra, finto legno, ecc.).

L'applicazione dell'intervento RE può comportare interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione del volume e lievi modifiche alla sagoma e al sedime, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013), 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.

**8. Interventi di ricostruzione filologica**

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

**Art. 4.1.7. Modalità di intervento di recupero nei sub-ambiti ES****1. Interventi di recupero delle ville storiche con parco (V)**

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 gli edifici secondari l'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi di risanamento conservativo per esigenze d'uso e riuso, anche in relazione allo stato di conservazione fisico delle strutture.

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

Gli interventi nei parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

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

**2. Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (S) (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. **Interventi di recupero edifici e complessi con funzione residenziale (C)** (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:

*Edifici di antica formazione con elementi architettonici di pregio*

Per tali edifici 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.

*Edifici di formazione storica con evidenti accrescimenti organici*

Per tali edifici 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.

*Edifici residenziali isolati con elementi tipologici di interesse testimoniale*

Per tali edifici sono ammessi interventi di MO MS, RS, RRC, RE. 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, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento nel contesto storico attraverso limitati interventi a parti contenute dell'edificio, senza modifica di sagoma.

*Complessi di edifici di valore testimoniale*

Per tali edifici 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 limitate modifiche alle aperture. L'analisi critica – che va sempre effettuata per gli interventi di RS, RRC e RE - può dimostrare, nel caso di un mediocre stato di conservazione, l'ammissibilità per parti tipologicamente autonome l'ammissibilità di interventi RE di modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi

entro il 20% del volume totale, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, con l'obiettivo di migliorare il rapporto con il contesto storico

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

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:

*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.

*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.

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

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE condizionata. 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, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento nel contesto storico attraverso limitati interventi a parti contenute dell'edificio, senza modifica di sagoma.

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

Sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RRC, RE condizionata. 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, nel caso di parti trasformate o per parti tipologicamente autonome, l'ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE, limitati, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, allai

modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi entro il 20% del volume totale.

*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 attenta analisi critica che evidenzi le parti e gli elementi architettonici del complesso ancora conservate per le quali l'intervento dovrà essere limitato al risanamento conservativo. L'applicazione dell'intervento RE può comportare interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione del volume e lievi modifiche alla sagoma e al sedime, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013),

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

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

1. Si tratta di edifici che presentano parti strutturali crollate e parti strutturali ammalorate, ma ancora evidenti. Non può essere considerato rudere la sola presenza delle fondazioni al suolo, a meno che una documentazione fotografica e cartografica documenti con certezza l'esistenza dell'edificio e le sue caratteristiche in epoca contemporanea (dopo il 1945).
2. Il RUE individua e classifica i ruderi che hanno evidenza storica (il cui sedime è presente nelle cartografie catastali alla base delle indagini) e per essi ammette interventi di ricostruzione volti a salvaguardare da ulteriori crolli parti di nuclei rurali e centri storici e sistemi insediativi storici, e finalizzati a contrastare la perdita identitaria e culturale come previsto dal PSC all'art. 6.6. Le stesse disposizioni sono applicabili ad edifici storici che a seguito di eventi successivi all'adozione del RUE si trovino nelle stesse condizioni di rudere
3. Negli ambiti CS, NS, IS l'intervento di restauro dei beni storici è sempre ammesso in base ai criteri generali di tutela definiti dal PSC all'art. 6.6. Negli ambiti ES l'intervento di restauro dei beni storici allo stato di rudere è limitato ai soli beni accessibili direttamente da viabilità carrabile e direttamente collegabile alle reti, situati in ambiti non soggetti a tutele di tipo ambientale nei quali sia interdotta la nuova edificazione.
4. Per effettuare il restauro dei beni storici allo stato di rudere, l'analisi storico-critica da effettuare a monte della presentazione del progetto dovrà dimostrare a quale classe l'edificio appartiene in base alla tipologia originaria e l'intervento di ricostruzione ammesso sarà comunque da effettuare nell'ambito del restauro scientifico e risanamento conservativo; in caso di impossibilità di recupero dei resti murari, l'intervento potrà prevedere una ricostruzione filologica dell'edificio, sulla base di adeguata analisi critica.
5. La condizione di "rudere" di cui al comma 1 deve essere dimostrata al momento dell'intervento.

**Art. 4.1.9. Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti CS, NS 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 intervento edilizio diretto o di piano urbanistico attuativo.

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

Gli elaborati richiesti sono.

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

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 definiti dall'Amministrazione, in relazione allo stato di conservazione del fabbricato nonché ai documentati valori storico-testimoniali, le specifiche modalità di intervento, i materiali e le tecniche utilizzabili nell'intervento, come previsto dall'art. A-9 c.2 della L.R. 20/2000.

In particolare, limitatamente a parti dell'edificio o del complesso edilizio, potranno essere ammesse opere che - senza mutare la categoria di intervento assegnata dal RUE all'intera unità edilizia - prevedano interventi parzialmente diversi, coerenti con la disciplina generale del RUE, al fine di garantire il recupero edilizio (architettonico, strutturale, funzionale) dell'edificio e del suo contesto.

In caso di unità edilizia in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia, qualora l'analisi critica dimostri condizioni statiche che rendono impossibile il recupero delle strutture esistenti (esito confermato da una specifica perizia tecnica giurata) l'intervento potrà essere esteso alla integrale demolizione e ricostruzione.

2 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia o a sue parti valgono le seguenti norme:

- a gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- 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;
- c gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto al punto precedente b sull'intervento parziale; inoltre, l'intervento si deve riferire almeno all'intera porzione dell'unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
  - 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;
  - e gli interventi di nuova costruzione in generale non sono consentiti; sono fatti salvi gli interventi nei CS ed NS previsti dall'art. A7 comma 4 della LR20/2000 attuabili attraverso il POC.
  - 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 di cui al comma 1, 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 SC 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 RUE, come ricavato dagli elaborati di indagine e da idonea documentazione presentata all'atto di richiesta di intervento, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva all'adozione del presente RUE.
  9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
  10. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del RUE., salvo che nei seguenti casi:
    - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal R.U.E come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - 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.
11. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
12. Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati soggetti a restauro o risanamento conservativo si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo rilascio di nuovo atto amministrativo sulla base dell'intervento ammesso precedentemente.
13. Negli edifici soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
- altezza media non inferiore a m 2,40
  - altezza minima non inferiore a m 1,80
  - indice di illuminazione non inferiore a 1/16.
14. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
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 nuovi tracciati viari (1° classe, strade statali e provinciali), 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. 4.1.10. Destinazioni d'uso**

1. Nei centri storici CS e nei nuclei storici NS sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, 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, d1, d3, d5, d7, d8, d9.
- 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: b11.1, b11.2, b12, b14.2, b15.
2. Negli edifici tutelati nelle classi 1 e 2 CS, NS l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va comunque verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili gli usi il cui inserimento comporta un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. I cambi di destinazione d'uso sono disciplinati dall'art. 4.1.11 seguente.
- Nelle tavole del RUE sono individuati gli spazi e le unità edilizie destinati specificamente ad attrezzature e spazi collettivi.
3. Negli edifici tutelati ES le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse

nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente RUE, e sono comunque ammessi gli usi b5 e b7; i cambi d'uso sono disciplinati dall'art. 4.1.11 seguente.

4. Per gli edifici ES 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: b11, b12, b14.1, b15.

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

1. Per gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico tutelati dal PSC e per gli edifici accentrati o sparsi di interesse storico-testimoniale individuati nel RUE si applicano le seguenti modalità e condizioni per i cambi d'uso.
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è specificato 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.
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, per ciascun contesto territoriale, dall'art. 4.6.16 delle presenti Norme, con possibilità di monetizzazione. È sempre ammesso il mantenimento degli usi legittimamente in essere.
4. Negli interventi di CD 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 Sc 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.).

Ambito	Class.	Categorie di intervento	Destinazioni d'uso ammissibili	Num. max alloggi
STORI CI- NUCLE	1	MO, MS, RS, RAL	In questi edifici sono ammessi la residenza e gli usi urbani compatibili (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7)	Di norma è ammesso il numero di alloggi ricavabile dalla Sc disponibile, con la condizione che
	2.1	MO, MS, RS, RRC, RAL		
	2.2	MO, MS, RS, RRC		

	2.3	MO, MS, RS, RRC, RE condizionata	Negli edifici specialistici (edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche non abitative, quali mulini, scuole, edifici produttivi, ecc.) e negli edifici storici monumentali non resi-denziali non è automaticamente consentito il passaggio a residenza da altro uso, in quanto deve essere preliminarmente valutata la congruenza della destinazione residenziale con le caratteristiche tipologico-distributive e con la finalità di tutela dell'assetto storico dell'edificio. Nelle parti non urbane sono inoltre ammessi gli usi a3, , d5, d7, d8.	l'alloggio più piccolo abbia Sc >= 60 mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edificio; fatta salva la possibilità di CD 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).
	2.4	MO, MS, RS, RRC, RE condizionata		
	2.5	MO, MS, RS, RAL		
	3	MO, MS, RS, RRC, RE		
EDIFICI STORICI E SISTEMI DI INSEDIAMENTO STORICO	ES-V	MO, MS, RS	a1, a2, a3 b2, b3, b4, b5 (limitatamente ai servizi alla persona), b7, b10.1, b10.2, b13, b15, b16, d5, d7, d8, e1, e2, f6	2 alloggi. 3 o 4 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. 4.61.16 delle presenti Norme..
	ES-S	MO, MS, RS, RRC	a1, a2, a3, b2, b3, b4, b7, b10.1, b10.2, b10.4, b13, b14.1, b15, b16, d1, d3, d5, d7, d8, e1, e2 Negli edifici specialistici (edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche non abitative, quali mulini, scuole, edifici produttivi, ecc.) non è automaticamente consentito il passaggio a residenza da altro uso, in quanto deve essere preliminarmente valutata la congruenza della destinazione residenziale con le caratteristiche tipologico-distributive e con la finalità di tutela dell'assetto storico dell'edificio.	Di norma è ammesso il numero di alloggi ricavabile dalla Sc disponibile, con la condizione che l'alloggio più piccolo abbia Sc > 60 mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edificio; fatta salva la possibilità di CD di u.i. esistenti di dimensioni inferiori a 60 mq.. In territorio rurale il limite è di 2 alloggi, elevabili a 3 o 4 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.
		Edifici con elementi architettonici di pregio: MO, MS, RS	a1, a2, a3, b2, b3, b4, b7, b10.1, b10.2, b13, b15, b16, d5, d7, d8, e1, e2	Nei centri urbani è ammesso il numero di alloggi ricavabile dalla Sc disponibile con la condizione



ES (C)	Edifici di formazione storica con evidenti accrescimenti organici: MO, MS, RS, RRC	e2	Sc disponibile, con la condizione che l'alloggio più piccolo abbia Sc > 60 mq e che non vengano alterate le caratteristiche distributive dell'edi-ficio; fatta salva la possibilità di CD di u.i. esistenti di dimensioni inferiori a 60 mq.. In territorio rurale: 2 alloggi. 3 o 4 alloggi nei casi previsti dal comma 5. Si applica dal secondo alloggio l'obbligo di convenzionamento di cui al comma 3.
	Edifici residenziali isolati con elementi tipologici di interesse testimoniale: MO, MS, RS, RRC, RE condizionata		
	Complessi ed edifici di valore testimoniale: MO, MS, RS, RRC, RE condizionata		
ES (R)	Edifici e complessi rurali di interesse architettonico conservati: MO, MS, RS, RRC	Usi ammessi: a1, a2, a3, b2, b3, b4, b5 (limitatamente ai servizi alla persona), d1, d3, d5, d7, d8. 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 alloggi. 3 o 4 alloggi nei casi previsti dal comma 5. Si applica dal secondo alloggio l'obbligo di convenzionamento di cui al comma 3.
	Edifici e complessi rurali di interesse testimoniale conservati: MO, MS, RS, RRC, RE condizionata		
	Edifici e complessi rurali di interesse testimoniale con tipologia riconoscibile ma con evidenti modifiche: MO, MS, RS, RRC, , RE condizionata		
	Edifici e complessi rurali di interesse storico che ahnno subito evidebntio trasformazioni tipologiche che ne compromettono la ricobsocibilità: MO, MS, RS, RRC. RE		

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 o quattro unità abitative, alle seguenti condizioni:

- che l'intervento avvenga nel rispetto della tipologia originaria, e delle prescrizione delle 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 SC ricavate sia almeno pari a 450 mq. (per ricavare 3 unità abitative), o a 600 mq. (per ricavare 4 unità abitative), e che la dimensione dell'alloggio più piccolo sia pari ad almeno 75 mq. di SC;
- che la superficie accessoria destinata a cantine, locali per ricovero attrezzi, autorimesse coperte sia almeno pari al valore minimo richiesto per i tre alloggi;

## 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 esterni al perimetro dei centri storici, il cui assetto storicizzato costituisce un fattore di identità urbanistica da conservare e valorizzare
  - AUC.2:** Tessuti insediativi a media densità, a prevalente destinazione residenziale
  - AUC.3:** Tessuti insediativi dei centri minori caratterizzati dalla scarsa presenza di spazi ed attrezzature collettive.
  - AUC.4** Tessuti insediativi caratterizzati dalla concentrazione di attività terziarie.
2. Gli ambiti da AUC.1 ad AUC.4 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 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, f8.L'uso b.11.1 (medio-piccole strutture di vendita) è limitato a 800 mq. di SV nei centri urbani dei due capoluoghi, 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 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 e AUC.4 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 può individuare 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. Negli ambiti AUC.4 sono ammessi tutti gli usi di cui al gruppo B “Funzioni di servizio e terziarie” definiti dal presente RUE.
6. 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..

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

## 1. Interventi ammessi in generale.

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

MO, MS, RS, RRC, RE, D, DR; AM, NC

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere inferiore per la residenza a 20 mq. per alloggio (da destinare ad autorimessa e cantina), a cui si deve aggiungere, per gli edifici con 6 o più unità immobiliari residenziali, un locale di almeno 25 mq. da destinare ad usi condominiali.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

Negli interventi AM (laddove ammessi) su unità immobiliari con autonomia funzionale, la percentuale di Sa deve essere adeguata almeno al valore minimo richiesto per la/e unità immobiliare/i sulla/e quale/i si effettua l'intervento.

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

2. Lotto minimo 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, DR e NC:

Oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, in tutti gli interventi di RE, DR, NC e AM (limitatamente alla porzione oggetto di ampliamento), in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali, devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità, con riferimento ai requisiti già definiti nei previgenti Regolamenti Edilizi:

a) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, deve essere conseguita almeno la classe energetica B (Rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", integralmente recepito)

b) Interventi di ristrutturazione edilizia integrale in edifici esistenti: accessibilità alle parti comuni e visitabilità a tutte le unità immobiliari

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

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

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

e) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento della classe energetica A (Rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", integralmente recepito)

f) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre

- piani fuori terra
- g) Accessibilità al 10% delle unità immobiliari e a tutti gli spazi dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata
  - h) Interventi sul patrimonio edilizio esistente (da MS a DR): adattabilità in tutti gli ambiti di collegamento comuni al fabbricato
  - i) Parcheggi pertinenziali per disabili: 1 ogni 25 alloggi e comunque almeno 1 per ogni edificio con più alloggi – il posto auto per disabili deve essere di proprietà e uso condominiale
  - j) Riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto
  - k) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti
  - l) Assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria
  - m) Dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle Norme del RUE
  - n) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio
  - o) Ventilazione interna; ventilazione naturale estiva
- In tutti gli interventi di DR e NC – fatto salvo l'obbligo dei requisiti da a) a d), e in quelli di AM e RE (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla SC interessata dall'intervento) - è ammesso un incremento della SC assegnata nella misura del:
- 10% della SC al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da d) ad o) che precedono
  - 20% della SC al conseguimento di almeno 6 dei requisiti 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, il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla SC ammessa divisa per 75 (numero max alloggi =  $Sc/75$ ), 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 SC di un alloggio non può essere inferiore 35 mq in caso di NC e DR, mentre in caso interventi di recupero può essere concessa una deroga motivata fino ad un valore minimo della Sc di 28 mq, per non più di 2 alloggi.
7. In tutti gli ambiti AUC di cui ai commi seguenti è ammessa la realizzazione di una somma di (SU + Sa) di progetto uguale alla somma (SU + Sa) esistente; Su e Sa sia esistenti sia di progetto sono calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010)., con il vincolo di conservazione delle eventuali Sa interrato e seminterrate, fatti salvi gli eventuali adeguamenti ai minimi normativi di altezza interna.

L'eventuale incremento di SC che si può determinare nei casi di trasformazione di un edificio esistente è ammesso a condizione che:

- non determini creazione di nuovi spazi chiusi attraverso la chiusura di terrazzi scoperti, e comunque non elimini la corrispondente Sa sostituendola con SU;

- all'incremento di carico urbanistico corrisponda la monetizzazione della differenza tra le dotazioni dovute nella misura richiesta dal presente RUE e quelle già assolute in sede di rilascio del titolo abilitativo precedente;

8. In tutti gli ambiti AUC di cui ai commi seguenti, sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso il POC è possibile programmare interventi di DR con  $SC = SCe + 20\%$  estesi a sub-comparti; le condizioni per l'incremento della SC, 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

9. Ambiti AUC.1

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

Nei lotti edificati:  $(SU + Sa)$  di progetto =  $(SU + Sa)$  esistente, con la possibilità di variare i rapporti tra le superfici SU ed Sa esistenti, a condizione che siano rispettate le prescrizioni per la Sa minima e le altre condizioni di cui ai commi 1 e 7 del presente articolo.

E' possibile inoltre realizzare un Volume fuori terra di progetto uguale al Volume fuori terra esistente.

Nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione del RUE ( $Ufe < 0,40$  mq./mq.) sono ammessi gli interventi di DR, AM e NC con SC calcolata in base all'indice  $Uf = 0,40$  mq/mq.

In caso di intervento RE o DR 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 e della sagoma preesistenti, anche quando è ammessa la ristrutturazione edilizia.

Gli interventi che modifichino il volume preesistente, se ammesso, sono soggetti al parere della CQAP.

- 10.. Ambiti AUC.2

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

Nei lotti edificati:  $(SU + Sa)$  di progetto =  $(SU + Sa)$  esistente, con la possibilità di variare i rapporti tra le superfici SU ed Sa esistenti, a condizione che siano rispettate le prescrizioni per la Sa minima e le altre condizioni di cui ai commi 1 e 7 del presente articolo.

E' possibile inoltre realizzare un Volume fuori terra di progetto uguale al Volume fuori terra esistente.

Nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione del RUE ( $Ufe < 0,30$  mq./mq.) sono ammessi gli interventi di DR, AM e NC con SC calcolata in base all'indice  $Uf = 0,30$  mq/mq.

11. Ambiti AUC.3

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

Nei lotti edificati:  $(SU + Sa)$  di progetto =  $(SU + Sa)$  esistente, con la possibilità di variare i rapporti tra le superfici SU ed Sa esistenti, a condizione che siano rispettate le prescrizioni per la Sa minima e le altre condizioni di cui ai commi 1 e 7 del presente articolo.

E' possibile inoltre realizzare un Volume fuori terra di progetto uguale al Volume fuori terra esistente.

Nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione del RUE ( $Ufe < 0,25$  mq./mq.) sono ammessi gli interventi di DR, AM e NC con con SC calcolata in base all'indice  $Uf = 0,25$  mq/mq.

12. Ambiti AUC.4

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

Uf = 0,40 mq/mq oppure Uf = Ufe se superiore in caso di interventi di DR

13. Ambiti AUC oggetto di piani attuativi

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, DR, CD con SC = SC esistente.

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

Incrementi di Sa sono ammessi solo fino al conseguimento del livello minimo di Sa prescritto dalle presenti norme (30% di Su).

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 Uf di cui agli ambiti AUC. 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.

14. 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.

- Interventi di ampliamento dei pubblici esercizi

Per i pubblici esercizi è ammesso un tantum un intervento AM che incrementi la SC legittima esistente fino ad un massimo del 30% e comunque con un massimo di 80 metri quadrati di SC, a fini di miglioramento igienico sanitario o di ampliamento della ricettività. Nei casi in cui la SC legittima esistente fosse inferiore a mq 250, sarà comunque possibile realizzare un ampliamento una-tantum fino ad un massimo di mq 50 di SC.

Gli interventi sopra descritti sono attuabili a condizione che venga sottoscritto un atto d'obbligo, trascritto nei registri immobiliari a cura dei richiedenti, che preveda un vincolo decennale di destinazione, pena la demolizione dell'ampliamento eseguito; inoltre per gli interventi realizzati in virtù di questa norma non è necessario reperire i parcheggi pertinenziali relativi alle superfici in ampliamento.

Questa norma si applica a ristoranti, trattorie e altri pubblici esercizi esistenti alla data del 31/07/2013 in tutti gli ambiti del territorio comunale, con esclusione delle zone A e delle aree ricomprese nel perimetro del Parco Storico di Monte Sole.

#### **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 sul quale si esprime la CQAP; cui segue la stipula di una convenzione con il Comune.
2. La convenzione dovrà contenere:

- l'indicazione della Sc 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;
  - 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 Sc ad altro ambito, attraverso il POC.
  5. In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS.
  6. Gli Interventi Unitari Convenzionati, il cui contenuto è coerente con la disciplina di PSC dei rispettivi ambiti in cui si trovano, sono così individuati:

### **COMUNEDI MARZABOTTO**

---

#### **IUC 1 - Marzabotto capoluogo – nord-ovest**

---

*Caratteristiche:* Ambito AUC.2 localizzato all'estremità nord del territorio comunale e compreso tra l'insediamento produttivo Sassatello, la SS Porrettana e l'ambito di nuovo insediamento AN.1.

*Usi ammessi:* quelli degli ambiti AUC.2

*St* = 2.200 mq. circa

*Sc max* = 450 mq., oltre alla SC esistente

*NP max* = 2 piani fuori terra

*Prescrizioni specifiche:* . Devono essere rispettate le stesse prescrizioni particolari valide per l'Ambito AN.1 (ex Comparto C2.6)

*Contributo di sostenibilità:* quantità, caratteristiche e modalità di attuazione delle dotazioni corrispondenti al contributo di sostenibilità richiesto, sono da determinarsi in base all'Accordo ex art.18 L.R.20/2000 sottoscritto.

#### **IUC 2 - Marzabotto capoluogo – nord- est**

---

*Caratteristiche:* Ambito AUC.2 localizzato a sud dell'ambito di nuovo insediamento AN.1.

*Usi ammessi:* quelli degli ambiti AUC.2

*St* = 2.000 mq. circa

*Sc max* = 360 mq., oltre alla SC esistente

*NP max* = 2 piani fuori terra

*Prescrizioni specifiche:* . Devono essere rispettate le stesse prescrizioni particolari valide per l'Ambito AN.3 (ex Comparto C2.6)

*Contributo di sostenibilità:* quantità, caratteristiche e modalità di attuazione delle dotazioni corrispondenti al contributo di sostenibilità richiesto sono da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC. La convenzione deve prevedere un onere equivalente alla realizzazione del tratto pedonale sulla SS64 "Porrettana" collegante l'uscita della pista dall'ex Comparto C2.6 fino al tracciato esistente, come quantificato nel computo del progetto esecutivo dell'opera pubblica.

#### **IUC 3 - Marzabotto Pian di Venola**

---

*Caratteristiche:* Ambito AUC.2 localizzato a Pian di Venola in prossimità della stazione ferroviaria.

*Usi ammessi:* quelli degli ambiti AUC.2

*SC max* = SC esistente, oltre alle premialità previste dal RUE, e intervento NC una tantum per un massimo di mq. 25 di SC per uso magazzino/deposito di pertinenza dell'edificio esistente.

#### **IUC 4 - Marzabotto - Sibano**

---

*Caratteristiche:* Ambito AUC.4 localizzato a sud dell'abitato di Sibano

*Usi ammessi (relativamente all'intervento nell'area ineditata):* a1 (1 alloggio), a2, b2.6, b3.3

300 mq. di SC con intervento di NC, al fine di consentire un miglioramento della funzionalità e degli spazi ricettivi dell'attività insediata nella parte dell'ambito già edificata

#### **IUC 5 - Marzabotto capoluogo**

---

*Caratteristiche:* Ambito AUC.2 localizzato in prossimità del Municipio

*Usi ammessi:* quelli degli ambiti AUC.2

*SC max* = Intervento AM una tantum per sopraelevazione esclusivamente riservato ad uniformare le quote di gronda delle facciate poste sulle vie Aldo Moro e Vittorio Veneto.

#### **IUC 6 - Marzabotto capoluogo**

---

*Caratteristiche:* Ambito AUC.1 localizzato in prossimità del Municipio

*Usi ammessi:* quelli degli ambiti AUC.2

*SC max* = Intervento AM una tantum per un massimo di mq. 55 di SC, di cui mq. 45 ad uso esclusivo per l'ampliamento dell'Ufficio Postale, ed i rimanenti mq. 10 ad uso pertinenziale di una unità immobiliare residenziale esistente nella stessa zona.

#### **IUC 7 - Marzabotto - Gardeletta**

---

*Caratteristiche:* Ambito AUC.2 localizzato a sud dell'abitato di Gardeletta

*Usi ammessi:* quelli degli ambiti AUC.2

*SC max* = Intervento NC per un massimo di mq. 166 di Sa per la realizzazione di superfici accessorie ai fabbricati esistenti ubicati nella frazione e sprovvisti di autorimesse chiuse, da attuarsi previa approvazione di un progetto unitario di riqualificazione dell'area

### **COMUNE DI VERGATO**

---

#### **IUC 8 - Vergato - Tolè**

---

*Usi ammessi:* residenza

*St* = 2.450 mq.

*SC max* = 680 mq., di cui non più di 500 mq. di SU

*NP max* = 2 piani fuori terra

*Prescrizioni specifiche:* tipologia edilizia: edifici mono e bifamigliari; max 4 alloggi

Superficie permeabile: min. 60% della St

Sistemazioni aree libere: le aree libere devono restare rigorosamente permeabili; le recinzioni devono essere integrate con piante rampicanti sempreverdi o con siepi vive.

Distanze: 10 m. dai confini con area adiacente destinata a distributore di carburanti, con sistemazione dea definire dopo la verifica di impatto acustico: 10 m. tra pareti finestrate di fabbricati contigui, da sistemare a verde privato; 5 m. dai confini di proprietà; 20 m. dalle strade.



**IUC 9 – Vergato - Riola**

---

*Caratteristiche:* Ambito AUC.2 localizzato a Riola, a sud di via Arturo Palmieri

*Usi ammessi:* residenza

*St* = 3.500 mq. circa

*SC max* = 1.400 mq.

*Prescrizioni specifiche:* spostamento dei diritti edificatori dalla zona B2 del PRG previgente (che nel RUE è classificata dotazione ecologica ECO-U) alla parte insediabile dell'ambito AUC.2

**INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IN TERRITORIO RURALE – IUC.r****IUC.r1 - Marzabotto - Panico**

---

*Caratteristiche:* Edificio scolastico dimesso e area di pertinenza

*Usi ammessi:* diritti edificatori pubblici da trasferire

SC = SC esistente

*Prescrizioni specifiche:* trasferimento della superficie complessiva esistente nella porzione dell'ambito AN.3 acquisita dal Comune, con possibilità di cambio d'uso verso gli usi ammessi nell'ambito (residenza e usi complementari).

**IUC.r2 – Marzabotto – Sperticano nord**

---

*Caratteristiche:*

*Usi ammessi:* diritti edificatori pubblici da trasferire

SC = SC esistente

NP max = ..... piani fuori terra

*Prescrizioni specifiche:* trasferimento della superficie complessiva esistente nella porzione dell'ambito AN.3 acquisita dal Comune, con possibilità di cambio d'uso verso gli usi ammessi nell'ambito (residenza e usi complementari)

**IUC.r3 – Vergato – ad ovest di Cereglio**

---

*Caratteristiche:*

*Usi ammessi:* a1 residenza

SC max = 180 mq., di cui SU max = 120 mq.

*Prescrizioni specifiche:* Intervento edilizio diretto, attraverso progetto unitario di "ristrutturazione edilizia", da attuarsi mediante demolizione integrale di tutti gli edifici esistenti e costruzione di un nuovo edificio residenziale.

Le aree libere rimanenti dall'occupazione dell'edificio e dalle pavimentazioni degli accessi e dei parcheggi, dovranno restare rigorosamente permeabili e mantenute con le alberature esistenti a verde privato (alberi, giardini e prato). Le recinzioni dovranno essere integrate con piante rampicanti sempreverdi o con siepi vive.”

**INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IN RECEPIMENTO DI ACCORDI EX ART.18****IUC Marzabotto – Lama di Reno – art. 18 L.R. 20/2000**

---

*Caratteristiche:* Attuazione dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per la variazione e l'attuazione di zone B1 – P in Lama di Reno

*Usi ammessi:* residenza

SC max: Uf = 0,67 mq./mq. su parte della zona ex B1 (riclassificata B2 dalla Variante al PRG) di circa 650 mq., con destinazione dell'area restante a verde privato in edificabile.

*Prescrizioni specifiche:* cessione al Comune dell'area censita al Fg 13 mapp. 244 e 247 per la somma di € 3.848,00, entro sei mesi dall'approvazione della variante al PRG

*Contributo di sostenibilità:*

**IUC Marzabotto – Pian di Venola - art. 18 L.R. 20/2000**

---

*Caratteristiche:* Attuazione dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 per la variazione e l'attuazione di una zona B2.1 e di un percorso ciclopedonale in località Pian di Venola

*Usi ammessi:* residenza

SC max = indici e parametri edilizi previsti dall'Accordo (zona B2.1 del PRG)

*Prescrizioni specifiche:* il Comune ha già acquisito in base all'Accordo l'area per la realizzazione del nuovo tracciato del percorso ciclopedonale perpendicolare al torrente Venola.

#### 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.a Ambiti di riqualificazione diffusa e rifunionalizzazione anche mediante l'allontanamento di funzioni non congruenti con il tessuto insediato
  - AR.b Ambiti di riqualificazione/riorganizzazione presenti nel tessuto centrale dei centri abitati di Vergato e di Sibano.
  - 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 per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2.

Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico.
5. Nelle unità edilizie che ospitano attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni solo a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. A tal fine gli interventi di frazionamento sono soggetti entro gli ambiti AR a verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, al fine di valutare se possano costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.
6. Nelle unità edilizie con destinazione in atto a residenza o attività commerciali, terziarie e di servizio, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2 commi 1 e 2. Sono ammessi inoltre per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RRC, RE, D

Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse

storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza.

7. Negli ambiti AR.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.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.
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 SC = SCe. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo o nel progetto unitario approvato.
9. Dopo la completa attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi gli interventi edilizi di cui al precedente comma 7. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel PUA o nel progetto unitario approvato.
10. Il RUE individua inoltre negli ambiti AR le aree idonee alla localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari e non (b11.1a e b11.1n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente.

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

##### 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:*

APC.c Ambiti consolidati, specializzati per attività produttive

APC.ct Ambiti consolidati, specializzati per attività commerciali e terziarie

*Ambiti produttivi di nuovo insediamento:*

APC.e Ambiti specializzati per attività produttive (artigianali e industriali) in corso di attuazione secondo al pianificazione vigente

APC.e1 Ambiti specializzati per attività produttive (artigianali e industriali) con PUA approvato, da convenzionare prima dell'approvazione del PSC

APC.n Ambiti specializzati di integrazione secondo i criteri della perequazione per funzioni prevalentemente produttive (industriali e artigianali)

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 APC sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
  - b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b10.1, b10.3, b10.4, b12, b13, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, d5, d9,f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8, f10, f11. 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 2 seguente.

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

medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari (b11.1n) negli ambiti APC entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal POIC per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale e sovracomunale .

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

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 SC ≤ 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 SC ≥ 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 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 Sc per l'uso a1 né aumento del numero delle unità immobiliari.

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

1. In tutti gli ambiti APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo 4.4.2. precedente.

2. Nei sub-ambiti consolidati APC.c gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max = 0,60 mq/mq oppure SC = SCe se superiore in caso di intervento DR

Q max = 55% della SF , ovvero = Q preesistente se superiore;

H max = 13,50 m.; altezze maggiori possono essere realizzate, per esigenze specifiche, attraverso intervento unitario convenzionato (IUC) o PUA

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

Nei sub-ambiti consolidati APC.c è sempre ammesso l'incremento della SC all'interno del volume esistente, anche in eccedenza rispetto agli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo. Per questi interventi è prescritto il soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali P3, mentre possono essere monetizzate le dotazioni P1 e U, laddove non possano essere ceduti. In caso di DR, la Sc realizzabile è quella ottenibile

senza incremento del volume esistente. In caso di realizzazione di soppalchi o di solai intermedi, l'incremento di  $(Su + Sa)$  – all'interno del volume esistente – non può superare il 50% di  $(Sue + Sae)$ . L'eventuale eccedenza di  $Su$  e/o di  $Sa$  costituisce ampliamento, e potrà essere realizzata nel rispetto degli indici e dei parametri di RUE.

3. Livelli minimi di qualità per interventi di RE, DR e NC:  
In tutti gli interventi di RE, DR e NC, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti: SC (residenziale) superiore al massimo del 10% alla SC preesistente ad uso residenziale.
4. Altri requisiti previsti dal RUE che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite nel presente articolo.
  - a) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento della classe energetica A (Rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" , integralmente recepito)
  - b) Riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto
  - c) 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) Accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.
  - e) 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 estivaIn tutti gli interventi di DR e NC, e in quelli di AM e RE (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento) - è ammesso un incremento della  $Sc$  assegnata al lotto nella misura massima del 10% della  $Sc$  al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari di cui alle lettere da a) ad f) che precedono.
5. Il RUE individua le porzioni di ambiti APC 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)
6. Il RUE individua i sub-ambiti degli ambiti APC urbanisticamente idonei ad ospitare esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 250 e 800 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)
7. Il RUE individua le porzioni di ambiti APC.c sedi di esercizi commerciali al dettaglio di dimensioni medio-piccole (SV compresa tra 250 e 800 mq.) e medio-grandi (SV compresa tra 800 e 1500 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).
8. Gli ambiti 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, 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.6.22 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.

9. Nell'ambito APC.e\* a Lama di Setta, in corso di attuazione in base ad un PUA vigente, sono ammesse M-G o M-P strutture di vendita non alimentari al dettaglio, con SV totale < 5.000 mq. e ambito di intervento commerciale con St < 15.000 mq.
10. negli ambiti APC.n in assenza di PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi sugli edifici esistenti:  
MO, MS, RRC, RE, D.  
H max = 13,50 m.
11. Interventi unitari convenzionati – IUC.P  
Entro gli ambiti APC in presenza di interventi diretti di dimensioni significative (> 5.000 mq.), o applicati a situazioni di particolare complessità, il Comune può condizionare il rilascio del Permesso di costruire alla presentazione di un progetto unitario di inquadramento esteso ad un sub-ambito significativo, e alla stipula di una convenzione con il Comune per l'attuazione dell'intervento.  
La convenzione dovrà contenere:
  - l'indicazione della Sc 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.

**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 e il RUE individuano gli ambiti urbani Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione costituiti da PUA approvati e convenzionati, 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. 6.17 del PSC.
3. Il PSC e il RUE individuano inoltre gli ambiti urbani Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione costituiti da PUA approvati ma non convenzionati (AN.e1).  
Gli ambiti AN.e1 possono accedere alla fase attuativa senza preventivo inserimento nel POC, a condizione che prima dell'approvazione del PSC sia concluso l'iter di approvazione e convenzionamento che ne definisce le modalità di attuazione. L'approvazione di detti piani attuativi può infatti avvenire, nel rispetto degli strumenti urbanistici generali vigenti (PRG), anche prima dell'approvazione definitiva del PSC, in quanto essi sono espressamente recepiti dal PSC. Anche in questo caso il POC include nella programmazione il residuo non attuato delle previsioni urbanistiche.
4. Modifiche al PUA vigente e alla convenzione non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA.
5. Modifiche sostanziali al PUA approvato (vale a dire aumento della capacità edificatoria e modifiche degli usi che comportino aumento delle dotazioni) sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC (ai sensi dell'art.30 comma 4 della l.r. 20/2000), se conformi alla normativa del PSC e del RUE, e sono sottoposte alla procedura di ValSAT/VAS; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale.
6. Negli altri ambiti AN, in assenza di inserimento in POC e In attesa dell'approvazione del PUA , sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito; sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2.  
Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico
7. 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 Uf di cui agli ambiti AUC.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.
8. 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 SC = SCe. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo o nel progetto unitario approvato.
9. Il RUE individua le aree idonee alla localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di



prodotti alimentari e non (b11.1a e b11.1n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente.

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

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (APS.Mi, APS.i e APC.i) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, nonché RE purché senza aumento di carico urbanistico) e interventi di demolizione D. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei limiti e prescrizioni di cui all'art. 4.4.3. 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 SC = SCe.
4. Negli ambiti per i quali sia vigente un PUA (APC.e), gli interventi si attuano nel rispetto del PUA stesso, come indicato all'art. 4.4.3; 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. 6.22 comma 11 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 tre 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 periurbano (AAP) di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii e all'articolo 7.4 del PSC.Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - a) gli impianti produttivi (IP.r) sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive (art.4.7.11, 4.7.13);
  - b) le aree non agricole ATP specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili (art.4.6.9);
  - c) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche ed infrastrutture: cimiteri, depuratori, discariche;
  - d) le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
  - e) gli edifici incongrui, come definiti dalla L.R. 16/2002, art. 10, commi 1 e 2 e individuati nella cartografia di RUE, individuati nel censimento che fa parte del Quadro Conoscitivo del PSC.
2. Appartengono al territorio rurale anche gli "insediamenti prevalentemente residenziali in territorio rurale" di cui all'art.7.5 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. I relativi parametri urbanistici ed edilizi sono

riportati al successivo art. 4.6.7.

3. L'elenco degli usi previsti e consentiti nel territorio, con rimandi ai rispettivi articoli della norma, è riportato al successivo art. 4.6.6.
4. 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 in cui l'edificio ricade, nonché altre prescrizioni re-lative alle dotazioni accessorie, sono indicate tabella del successivo art. 4.6.8.
5. 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. 2.34, 2.37. 2.38 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 di Monte Sole, e sono soggetti a PRA (cfr. Allegato "Definizioni") nei casi di interventi significativi.
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 co 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 manutenzione ordinaria, MS manutenzione straordinaria, RS restauro scientifico, RRC restauro e risanamento conservativo, RE ristrutturazione edilizia. AM ampliamento, NC nuova costruzione, D demolizione, DR demolizione con ricostruzione, CD 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 perimetrate nelle tav. 2 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 2.39 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 (cfr. "Definizioni" allegate) nei casi di interventi significativi.
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.
5. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.  
Sono ammessi con intervento diretto tutti gli interventi di cui al Capo 4.7.

#### **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. Le categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto sono tutte quelle previste al Capo 4.7.  
La realizzazione di nuove unità abitative è ammessa per la residenza solo attraverso recupero di patrimonio edilizio esistente, in base all'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
  - b7. artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - 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; 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 (storico e non), nei limiti specificati agli artt. 4.1.11 e 4.6.8, 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**, limitatamente agli ambiti AVN di fondovalle attraversati da viabilità di livello almeno comunale.
- b.1- Esercizi commerciali di vicinato
- b.3- Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
- b.5 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);
- Ulteriori usi ammessi se preesistenti**, oppure in quanto considerati compatibili in determinati

*casi di recupero del patrimonio edilizio esistente (storico e non), nei limiti specificati agli artt. 4.1.11 e 4.6.8:*

- 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
- 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.

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*
- e4. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;  
*Prescrizione: limitatamente al riuso 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 (storico e non), nei limiti specificati agli artt. 4.1.11 e 4.6.8:

- 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, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
- e1 Attività ricettive alberghiere.

Nel sub-ambito di pregio paesistico-ambientale "Parco di Monte Sole" in comune di Marzabotto 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, CD, sugli edifici esistenti, , nel rispetto di quanto previsto agli artt. 4.1.6 e 4.1.7.

- Interventi ammessi all'art. 4.1.11 per gli edifici di valore storico architettonico o di pregio testimoniale.
- Realizzazione di autorimesse pertinenziali completamente interrate: l'intervento è soggetto a permesso di costruire previo parere della CQAP e dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico.

6. 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*

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*

e4. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;

*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.

**Art. 4.6.7. Insediamenti prevalentemente residenziali in territorio rurale – IR**

1. Il RUE recepisce dal PSC e perimetra nel territorio rurale situazioni insediative definite IR: Insediamenti prevalentemente residenziali in territorio rurale: 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. Nei sub-ambiti NR degli Insediamenti residenziali in territorio rurale 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, d1, d3, d6, d9, f2.
3. Nei sub-ambiti IR 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;
4. 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.
5. Interventi ammessi in generale  
MO, MS, RRC, RE, DR, CD con SCesistenti = SC 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.  
L'intervento AM è ammesso per intervento diretto fino alla saturazione dell'indice  $Uf = 0,15$  mq/mq.  
Diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico, nel rispetto del limite massimo di  $Uf = 0,25$  mq/mq.
6. Negli ambiti IR è ammessa per tutti gli interventi edilizi la possibilità di realizzare, anche in eccedenza rispetto agli indici di sub-ambito:  
 $(SU + Sa)$  di progetto =  $(SU + Sa)$  esistente, con la possibilità di variare i rapporti tra le superfici SU ed Sa esistenti, a condizione che siano rispettate le prescrizioni per la Sa minima e le altre condizioni di cui ai commi 1 e 7 dell'art. 4.2.3.  
E' possibile inoltre realizzare un Volume fuori terra di progetto uguale al Volume fuori terra esistente.
7. Livelli minimi di qualità per interventi di DR e NC:  
In tutti gli interventi di DR e NC, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, devono essere conseguiti i livelli di qualità di cui al comma 3 dell'art.4.2.3.  
Nei lotti liberi per gli interventi di NC, e in tutti gli interventi di DR, e AM (se relativi ad una parte funzionalmente autonoma) – in eccedenza rispetto agli indici di subambito e fatto salvo l'obbligo dei requisiti da a) a c) di cui al comma 3 dell'art.4.2.3 - è ammesso un

incremento della SC assegnata al lotto nella misura del:

10% della SC al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da d) ad o) di cui al comma 3 dell'art. 4.2.3

20% della SC al conseguimento di almeno 6 dei requisiti di cui alle lettere da d) ad o) di cui al comma 3 dell'art. 4.2.3.

8. Prescrizioni specifiche

In osservanza alle prescrizioni di PSC, tutti gli ambiti IR il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla SC ammessa divisa per 75 (numero max alloggi = SC/75, arrotondato all'unità inferiore).

**Art. 4.6.8 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 4.6.16, 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. Agli edifici esistenti destinati a pubblici esercizi si applicano le disposizioni di cui al comma 14 dell'art.4.2.3, per interventi di ampliamento della SC legittima esistente fino ad un massimo del 30% e comunque con un massimo di 80 metri quadrati di SC, a fini di miglioramento igienico sanitario o di ampliamento della ricettività. Per le altre condizioni e modalità si applica l'art.4.2.3 c.14 suddetto.
3. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela è ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto, in conformità agli usi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale.

<i>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</i>	<i>Destinazioni d'uso ammissibili</i>
a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1, a2 o a3), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5)	<p>Gli usi ammessi sono quelli previsti per i diversi ambiti, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni del Contesto cui appartiene l'edificio.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa).</p> <p>Gli usi b1 e b5 sono soggetti alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui sono localizzati</p> <p>Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P3) o possa dotarsi intervenendo su spazi accessori già esistenti. nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5 (un posto auto per alloggio), tali vani ovvero la residua parte di questi al netto di quanto necessario per conseguire la dotazione minima di autorimesse pertinenti dello stato di progetto e di cui sopra possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</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 (accordo per interventi di</p>



	<p>manutenzione del territorio), fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Sc complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq.</p> <p>In caso di co-abitazione, per come definita nell'allegato "Definizioni", 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>b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia esistenti alla data di adozione del presente Regolamento (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>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 distinzione di questi edifici da quelli di cui alla precedente lettera b), in allegato al fascicolo "Definizioni" è riportato un abaco fotografico dei casi più ricorrenti di capannoni agricoli.</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. 4.6.15 seguente (accordo per interventi di manutenzione del territorio), fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari di funzione principale se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra SC complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq. , con obbligo di realizzazione delle autorimesse pertinenziali come alla lett.a)</p> <p>In caso di interventi di <i>co-abitazione</i>, per come definita nelle "Definizioni", si applicano i limiti e le modalità previsti dall'accordo con il Comune di cui all'art. 4.6.15.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso <b>a3</b>, 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>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto;</li> <li>- il cambio d'uso verso altri usi agricoli consentiti nell'ambito agricolo di riferimento;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti e di contoterzismo</li> <li>- l'attività di fornitura, rimessaggio di macchine agricole e macchine movimento terra, nonché per attività di riparazione di macchine agricole;</li> <li>- l'uso per allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche</li> </ul>

<p>b2) Tettoie, baracche, manufatti precari e proservizi</p>	<p>veterinarie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 <b>a3</b>, 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>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, quando di volume esistente non sufficiente per ricavare 75 mq di Sc e relative dotazioni accessorie minime di cui al successivo comma 7..</p>
<p>c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili</p>	<p>È 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 Sc, 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 florovivaisti (uso d8).</li> <li>- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito.</li> </ul> <p>Interventi diversi sono attuabili, sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimenti in POC. 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>
<p>e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2,</p>	<p><b>b1, b2, b4, b14.1, e1, e2.</b> L'uso b1 è soggetto alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui è localizzato.. È ammessa inoltre la residenza</p>

b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	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)	A1 e a2 (solo per attività religiose) <b>b4, b10.1, b10.2.</b>
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2)	<b>f2</b> (non è ammesso cambio d'uso)
h) Serre fisse (uso d4)	<b>d4</b> (non è ammesso il cambio d'uso)

4. Negli interventi di CD verso l'uso a1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, 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. In base al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio 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 accorpatato 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 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.

5. Non sono ammesse deroghe che comportino la riduzione degli spazi accessori esistenti all'atto dell'intervento rispetto alla misura minima prescritta dalle presenti Norme.

6. Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere, 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 5,0 ha; 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, a seguito di presentazione di PRA, 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 5,0 ha; 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/adequamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, tettoie), demolizione degli edifici classificati incongrui, interventi di MO e MS per le baracche (da destinare esclusivamente ad Sa), impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

In applicazione di quanto previsto all'art. 4.6.15 seguente, nell'atto d'obbligo sono indicate le condizioni e le opere da eseguirsi ai sensi del medesimo articolo.

Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) all'uso residenziale o ad altri usi dei gruppi b-e non più connessi alla funzione agricola è subordinato alla trascrizione nel titolo edilizio e nell'atto d'obbligo da trascrivere, dell'obbligo di provvedere in modo autonomo a tutti i servizi a rete.

7. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.4 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
8. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili (disciplinata da specifico regolamento) 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.
9. 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 4.7.11 e 4.7.13 delle presenti norme.
10. 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 3 di questo articolo.
11. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati ES e/o non inseriti in nuclei storici NS, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione con medesima tipologia e SC, 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 meno di 3,00 m. dalle strade pubbliche;
  - 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 perimetrata e zonizzata come zona 1, di cui all'art. 2.16 del PSC;
  - Il fabbricato sia compreso in aree ad alta probabilità di inondazione di cui all'art. 2.29 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 al parere della CQAP e alla integrale demolizione dell'edificio originario entro un termine temporale stabilito dalla convenzione e con adeguate garanzie, come prescritto dal PSC..

12. 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 60 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. 4.6.9 Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili (dotazioni di carattere privato ATP) in territorio rurale, sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b10.4, 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. 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 con le modalità di cui all'art. 3.1.2 del presente RUE.

#### **Art. 4.6.10 Altre attrezzature private; realizzazione di recinti e ripari per animali**

1. In relazione ad attività agrituristiche (d7) e ospitalità rurale o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso ammesse ma non connesse con le attività agricole, anche attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti 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 agrituristiche appartengano ad una corte rurale, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto all'art. 4.6.8 delle presenti norme.
2. In relazione ad attività agrituristiche (d7) e ospitalità rurale o per allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione

di tettoie e ricoveri per animali per una SQ totale massima di 100 mq, nonché di recinti per animali, gabbie e simili. Nel caso in cui gli edifici appartengano ad una corte rurale, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto all'art. 4.6.8 delle presenti norme.

3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a permesso di costruire 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 di una costruzione di servizio avente  $Sc \leq 30$  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. 4.6.15) è necessaria la redazione della valutazione di impatto acustico.

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

1. In relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche.

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

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

#### **Art. 4.6.13 Depositi di materiali a cielo aperto – Installazione di strutture leggere a servizio dell'agricoltura – 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. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT) sono sottoposti a SCIA, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. È fatta salva la disciplina sovraordinata del Vincolo Idrogeologico.
3. L'installazione di coperture leggere (come tunnel a copertura del fieno, ecc.) di dimensione massima  $\leq 300$  mq. 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 CIL e ad atto d'obbligo per il suo smontaggio entro termini definiti dall'imprenditore.

4. L'installazione di coperture leggere di dimensione superiore a 300 mq. è ammessa per l'imprenditore agricolo ed è soggetta a SCIA e ad atto d'obbligo per il suo smontaggio entro termini definiti dall'imprenditore; l'ammissibilità è condizionata alla verifica delle condizioni di vincolo che non 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.

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

1. 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. 4.6.8 e 4.6.15.
2. Gli edifici diroccati o demoliti, non classificati di interesse storico architettonico o testimoniale, sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - 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 dieci anni dalla data di approvazione delle presenti norme;
  - 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 solo nei casi e con le modalità di cui al comma 14 dell'art. 4.6.8.

#### **Art. 4.6.15 Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale**

1. Nel presente articolo sono riportate le "condizioni e opportunità" correlate dal RUE agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non classificato e delle relative aree di pertinenza in territorio rurale, non più funzionalmente connesso all'attività agricola<sup>1</sup>, per gli edifici ritenuti incongrui e per alcuni particolari interventi legati allo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo in particolare quelli relativi all'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'Agriturismo e l'Ospitalità Rurale nel Territorio Rurale.
2. Le "condizioni e opportunità" di cui al comma 1 comportano l'attuazione di un insieme di azioni coordinate, caratterizzate da varie modalità d'intervento al contorno, da applicare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non classificato o in quelli da prevedere in funzione dei seguenti obiettivi:
  - salvaguardia e ripristino paesaggistico,
  - tutela idrogeologica e manutenzione territoriale,
  - sostenibilità ambientale,

---

<sup>1</sup> Il Patrimonio edilizio esistente non connesso all'esercizio dell'attività agricola, è quello non più adibito ad usi direttamente e stabilmente connessi all'attività agricola, e/o accatastato ai sensi della L.n°133/94, o già autorizzato per altre legittime destinazioni d'uso.

attuazione di elementi della rete ecologica di cui all'art 3.2 delPSC, legati alle peculiarità insediative del contesto territoriale di appartenenza.

3. Gli impegni derivanti dalle “*condizioni e opportunità*” sono definiti in un apposito accordo, ex art.11 L. 241/1990 (o art 18 L. 20/2000), da sottoscrivere da parte del soggetto che richiede di intervenire e l'Amministrazione comunale; nell'accordo potrà essere richiesta per gli interventi da effettuare, apposita garanzia fideiussoria, e vengono dettagliate le misure operative, nonché i soggetti abilitati all'esecuzione degli interventi<sup>2</sup> e la loro tempistica, che non potrà essere inferiore ai 10 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. 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. 4.6.14 e non agricoli.
6. 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.
7. L'Amministrazione comunale può approvare linee-guida delle politiche per il territorio rurale nelle quali, ai fini dell'articolazione territoriale degli interventi per la sostenibilità previsti dai “condizionamenti”, sono individuate particolari aree, caratterizzate da condizioni di dissesto/degrado territoriale, nelle quali concentrare azioni di riqualificazione e manutenzione territoriale; in base a tali linee-guida possono essere utilizzati, per l'attuazione di interventi pubblici di restauro paesaggistico, riqualificazione ambientale e messa in sicurezza, fondi derivanti dalla monetizzazione di alcune o tutte le azioni derivanti dai condizionamenti; questa norma entro il contesto territoriale in cui è ubicato l'oggetto della richiesta d'intervento. L'Amministrazione approva linee-guida e definisce valori di monetizzazione, articolati per una serie di azioni di “interventi per la sostenibilità” (interventi di manutenzione del territorio rurale agricolo e non agricolo; interventi per la prevenzione della stabilità degli insediamenti e del deterioramento dei terreni circostanti; interventi sui corsi d'acqua; interventi sulla vegetazione; interventi di ripristino, di recupero paesaggistico e di mitigazione; interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale; interventi a favore della fruizione turistica del territorio rurale; ecc.). Gli interventi per la sostenibilità, che costituiscono le condizioni alle quali assoggettare gli interventi, sono specificati nelle indicazioni operative approvate dall'Amministrazione.

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.
8. 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.

<sup>2</sup> Delibera G.P. n. 35 del 02/02/2010, elenco di imprese agricole che si candidano ad assumere appalti di manutenzione del territorio, ai sensi degli artt. 1 e 15 del D.Lgs 228/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo".



9. 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 attraverso intervento convenzionato.. La sistemazione della viabilità e gli allacciamenti sono a carico dell'attuatore e non devono comportare opere significative, come ad esempio movimenti di terra per un'altezza superiore a 2,0 m.

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

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

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a residenza e/o a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a3, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 30/12/1993 (con riferimento all'art.9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93) è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso con riferimento all'entità aziendale ad esso asservita.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo per NC, AM e DR e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 30/12/1993 (con riferimento all'art. 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93) al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93) in termini di terreni ed edifici;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di CD, NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;

- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
6. In base alla L.R. n. 4 del 31/03/2009 per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura, che devono rimanere prevalenti. Le superfici da destinare all'attività agriturbistica devono essere ricavate in edifici esistenti, nuove costruzioni possono essere autorizzate esclusivamente per servizi accessori. Tali superfici – comprese quelle per l'ospitalità - sono considerate beni strumentali dell'azienda agricola e quindi sono da computare all'interno delle superfici assentibili in totale. 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; in ogni caso l'edificio dovrà essere posizionato nel punto di minore visibilità.
2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio con rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.
3. Le facciate degli edifici possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi, salvo diversa indicazione della C.Q., rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista"
4. I nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini e con manto di copertura in laterizio (salvo diversa indicazione della CQAP).
5. Con parere favorevole della C.Q. è ammesso l'uso di altri materiali (p.e. strutture metalliche leggere), nonché, per le coperture, altre pendenze e manti di copertura realizzati con tecniche, 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, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.
6. Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico.  
In generale - e comunque in tutti i casi in cui la dimensione e/o la collocazione di un edificio esistente comportino rilevanti effetti di impatto sul paesaggio – dovranno essere previsti interventi di mitigazione volti a contenere tali effetti, attraverso:
  - realizzazione di cinte arboree con piantumazione di specie vegetali tipiche e formazioni plurifilari
  - aumento delle siepi come fascia tampone tra le aree residenziali, le aree agricole del fondo e i principali punti di visibilità e intervisibilità
  - copertura vegetale radente attraverso la messa a dimora di specie rampicanti da fiore o verdi

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

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

recuperabili ai fini abitativi ai sensi delle presenti norme;

- l'esistenza nell'azienda agricola di edifici con funzioni di servizio all'agricoltura non dismessi (quali stalle, fienili, ecc.)

Qualora non siano presenti edifici di cui al punto b), la richiesta dell'intervento per intervento ad uso abitativo deve essere contestuale alla presentazione della richiesta di permesso di costruire di almeno un edificio con funzioni di servizio all'agricoltura.

#### **Interventi di Nuova Costruzione - NC**

2. Fermo restando che in presenza di edifici di origine storica (anche con originaria funzione non abitativa) è sempre preferibile il recupero e riuso abitativo rispetto alla nuova costruzione, 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 > 5,0 ha; il richiedente deve essere titolare della proprietà per una superficie agricola aziendale almeno pari al valore minimo sopra citato.
3. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere avanzata per:
  - a. unità fondiari agricole esistenti alla data del 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93), sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della SAU;
  - b. unità fondiari agricole derivate da frazionamenti intercorsi tra la data precedente e l'adozione del presente RUE, purché ciascuna unità fondiaria agricola (nuova e preesistente) generata dal frazionamento abbia SAU non inferiore a ...ha;
4. Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto conseguente all'approvazione di un PRA, per le aziende di cui al punto 3, secondo i parametri di seguito specificati.

Il PRA dovrà essere esteso a tutti gli edifici richiesti anche per altri usi.
5. Parametri edilizi.

Sc max = 150 mq (con Sa min = 30% della Su)  
NP max = 2 fuori terra

La Sc edificabile si intende comprensiva:

  - di quella preesistente nell'ambito dell'azienda agricola avente originaria destinazione abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sui medesimi terreni, anche se gli edifici non fanno più parte dell'azienda, 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 di Ampliamento - AM e di Demolizione e Ricostruzione - DR**

6. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM o DR per uso a3 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).
7. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
8. Valgono i seguenti parametri edilizi:

SC max = 150 mq (con Sa min = 30% della Su) per SAU < 10 ha  
SC max = 250 mq (con Sa min = 30% della Su) per SAU > 10 ha.  
NP max = 2.

La Su e la Sa edificabili si intendono comprensive:

  - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola, 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 di NC, AM, DR**

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 o di previsione di un'abitazione per un coadiuvante la Sc ammessa può avere un incremento di 50 mq 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 40 mq. di ulteriore superficie utile abitativa (a condizione della contestuale demolizione di una Sc esistente almeno doppia), per il ricongiungimento di nuclei di familiari dell'imprenditore agricolo (fino al secondo grado di parentela) o per alloggi di servizio per ospitare manodopera anche stagionale impiegata nell'azienda, contestualmente alla demolizione dell'edificio incongruo o inutilizzato o inutilizzabile  
i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.
11. Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il paesaggio, potrà derogare dai suddetti parametri in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave.
12. L'intervento CD verso l'uso a3 è ammesso 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, AM, DR, CD**

1. Ai fini della disciplina di interventi per fabbricati di servizio all'attività agricola, il RUE distingue quattro casi di soggetti e di attività (si veda il fascicolo Definizioni):  
Azienda agricola consolidata (con Imprenditore Agricolo)  
Azienda agricola di nuova formazione (Imprenditoria giovanile)  
Azienda agricola minore (con Imprenditore Agricolo) – vedi art. 4.7.5  
Attività agricola amatoriale – vedi art. 4.7.6.
2. Norme di applicazione generale  
Per la definizione della dimensione della SAU che stabilisce il diritto ad intervenire, il presente RUE richiede che la quota di SAU in proprietà da parte del soggetto richiedente sia almeno pari ai 2/3 della SAU complessiva; la SAU in oggetto potrà essere localizzata in uno dei due comuni o in comuni limitrofi . Per le aziende agricole minori la SAU di proprietà deve essere il 100%.  
Un incremento massimo pari al 30% delle quantità di Sc indicate nella tabella seguente, per i casi di cui alle lett. a) e b), può essere assentito se adeguatamente motivato attraverso la presentazione del PRA.
  - a) Negli ambiti di rilievo paesaggistico ARP e negli ambiti agricoli periurbani AAP: Sc massima edificabile = 750 mq;
  - b) Negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN: Sc massima edificabile = 500 mq;

H. max (altezza massima dei fabbricati) = m. 7,50.

Le quantità sopra indicate sono comprensive della Sc esistente.

*Modalità di attuazione:*

intervento edilizio diretto nei limiti prescritti;

convenzione o atto d'obbligo per accedere alle possibilità di cui all'art. 4.6.15

incrementi da definire (entro i valori massimi indicati nel presente articolo), per esigenze documentate: attraverso PRA (è possibile superare la Sc edificabile in rapporto alla superficie e/o superare la Sc massima, e superare l'altezza massima, fino ad un massimo di m. 8,50)

*Intervento di cambio d'uso CD*

Gli interventi di cambio d'uso CD sono sempre ammessi, nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 4.6.8 che precede, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo, a condizione che il cambio d'uso non comporti la perdita delle dotazioni aziendali minime.

*Criteri di localizzazione*

Gli interventi di NC per fabbricati di servizio devono essere realizzati di norma nel centro aziendale agricolo. Qualora l'azienda agricola non abbia nel territorio comunale il centro aziendale o sia priva di centro aziendale, o pur disponendo di un centro aziendale la necessità di nuovi edifici in una diversa localizzazione sia comunque documentata attraverso PRA, in particolare nei casi in cui la realizzazione di infrastrutture abbia interrotto stabilmente i collegamenti agrari e non siano presenti infrastrutture adatte allo scopo, è possibile realizzare un fabbricato di servizio autonomo. La localizzazione dovrà tener conto dei caratteri ambientali delle aree insediabili e la presentazione della richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una valutazione di impatto paesaggistico.

### 3. **AZIENDA AGRICOLA CONSOLIDATA gestita da un Imprenditore Agricolo**

---

SAU < 5,0 ha:

incremento una tantum del 30% della Sc esistente oppure fino a raggiungere i 200 mq complessivi.

Nel caso in cui sussistano i requisiti di cui all'art. 4.7.5 comma 2; si applicano le stesse condizioni e gli stessi limiti.

---

SAU > 5,0 ha:

Sc = 80 mq/ha fino al 10° ha + 30 mq/ha per i successivi; la Sc risultante comprende anche la Sc dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1.

Massimo incremento pari a 1.200 mq. in un unico edificio

Attraverso PRA: possibilità di incremento per esigenze documentate, fino al 30% della Sc.

---

In alternativa al PRA:

Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.15 con atto d'obbligo: massimo +30%,

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**

---

Nuova azienda con 1 ha < SAU < 2,0 ha, con edifici di servizio: ampliamento una tantum di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della Sc (previa presentazione di PRA)

---

SAU compresa tra 2,0 ha e 5,0 ha, con edifici di servizio: Sc = 50 mq/ha di incremento, da documentare in sede di PRA rispetto alla disponibilità di Sc dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1. (previa presentazione di PRA).

---

Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.15, con atto d'obbligo: massimo +30%.

---

Si applica l'art. 4.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in

territorio rurale” anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato

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

1. Per le attività agricole minori (come definite all'art. 5.4 delle Definizioni del RUE), 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. 4.6.156 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 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. 4.6.15 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 o, in alternativa, h massima = m. 3,50.
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**

---

SAU > 1,0 ha, con edifici: ampliamento una tantum di edifici esistenti pari al 30% della Sc

SAU > 1,0 ha priva di edifici: 50 mq/ha per i primi due ettari + 25 mq/ha per i successivi, con un massimo di 150 mq., comprensivi del riuso di edifici esistenti e la demolizione di edifici precari.

---

Si applica l'art. 4.7.2. “Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale”, anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato

---

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 2.500 mq., nella piena proprietà e disponibilità del richiedente, nelle quali il proprietario intenda eseguire operazioni colturali amatoriali anche per l'autoconsumo (con esclusione di colture estensive), e/o di manutenzione del territorio, garantendo un presidio sostenibile contro il degrado e l'abbandono, anche se in forme non continuative, possono essere attrezzate - in assenza di strutture preesistenti idonee - con piccoli manufatti atti al deposito in sicurezza

di attrezzi e piccole macchine agricole. Tali manufatti edilizi dovranno avere una superficie totale complessiva massima di 20 mq. in aree di dimensioni tra 2.500 e 5.000 mq. e di 30 mq. nelle aree di dimensioni superiori a 5.000 mq., altezza massima di 2,60 m, copertura a due falde, ed essere dotati di sola porta di ingresso e piccola finestra, e dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, o comunque con materiali tradizionali; non potranno essere aggiunti alla costruzione pensiline, pergolati, gazebo o simili. Dovranno preventivamente essere demoliti, a spese e cura del richiedente, tutti i manufatti precari pre-esistenti, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione.

**ATTIVITÀ AGRICOLA DI CARATTERE AMATORIALE**

L'intervento è ammesso solo se il fondo è gestito e il conduttore è residente nel territorio dei Comuni di Marzabotto e Vergato.

20 mq una tantum per SAU > 5.000 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

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

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

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

1. In generale sono ammessi per intervento diretto esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione (DR), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Per la realizzazione di edifici per la conservazione condizionata (frigoriferi) di dimensioni eccedenti quelle indicate al comma 3 e per gli edifici destinati a prima lavorazione e alienazione di prodotti non provenienti dall'azienda agricola possono essere autorizzati



interventi NC solo se programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

3. Gli interventi di NC, AM, CD per fabbricati destinati a conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti provenienti dall'azienda agricola sono ammessi con intervento diretto per la realizzazione di edifici fino alla dimensione di 600 mq. di SC o il 20 % della SCe; in caso di dimensioni superiori sono ammessi interventi di NC, AM e CD solo se programmati nel POC previa presentazione di PRA che documenti le specifiche esigenze, sulla base delle condizioni definite nel PSC.

In generale:

i nuovi edifici 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, AM, DR**

1. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
2. Parametri edilizi:  
SAU minima dell'unità agricola: 3 ha;  
UF max = 0,20 mq/mq;  
Sc 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 Sc edificabile in rapporto alla superficie, fino ad un massimo del 20%, e/o superare la Sc massima.

#### **Art. 4.7.10 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. Per gli impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici) sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

Interventi NC, AM e DR possono essere realizzati:

fino alla saturazione nel sub-ambito perimetrato dal RUE dell'indice  $U_t = 0,30$  mq./mq., al lordo degli edifici esistenti

attraverso un intervento una tantum finalizzato all'adeguamento di adeguamento della sede aziendale, con incremento massimo del 20% rispetto aella Sc esistente, con esigenze specifiche da motivare adeguatamente attraverso PRA.

2. Per le altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo, perimetrato dal RUE come IP.a oppure non perimetrato, sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi AM, CD e DR possono essere programmati nel POC entro il limite del 20% di incremento della Sc esistente negli edifici utilizzati e da recuperare. Questi ultimi interventi sono ammessi a condizione che il 70% dei terreni serviti dall'attività siano compresi nel territorio dei due Comuni, 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.r – 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  $U_t = 0.30$  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  $Sc$  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.

**Art. 4.7.12 Impianti di produzione energetica da biomasse (uso d6) - Interventi di NC, AM, DR**

1. In relazione all'uso d6 (Impianti aziendali di produzione energetica da biomasse di origine agricola e relative costruzioni), è ammissibile nelle aziende agricole la realizzazione di impianti di produzione energetica aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola, entro il limite di potenza di 1 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

**Art. 4.7.13 Insediamenti incongrui nel territorio rurale**

1. Gli insediamenti che il PSC definisce, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 16/2002, opere incongrue nel territorio rurale, vale a dire costruzioni che "per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi", sono in parte sedi di attività ed in parte 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. a) *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. b) *Complessi dismessi che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici in cui si collocano*

Sono ammessi interventi di riuso (anche attraverso CD verso usi compatibili con il territorio rurale: usi "d"), che dovranno sempre prevedere opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico (art. 4.7.2). Attraverso il POC si può prevedere, solo per esigenze aziendali documentate dal PRA, quando l'edificio esistente è isolato, il trasferimento del volume in prossimità degli altri edifici del centro aziendale.

6. c) *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 Sc 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.

7. Le modalità di intervento di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 sono definite nelle specifiche convenzioni.

In sintesi il quadro delle possibilità di intervento attraverso RUE e POC è il seguente:

DISMESSI		IN ATTIVITÀ	
a - b - c RUE	c POC	a RUE	a 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. 4.7.14 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 Sc - da computare nel calcolo complessivo della SC 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 isolati, cioè non legati ad un centro aziendale.

4. Non è ammesso il recupero di baracche e manufatti precari negli ambiti di valore paesaggistico ARP, negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN, e in generale nelle zone tutelate.

**TITOLO V. NORME PER LA QUALITÀ URBANA****CAPO 5.1. DISTANZE****Art. 5.1.2. Distanze minime dai confini**

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - D1 = distanza dal confine di proprietà, intendendo il confine dell'area complessiva di proprietà degli aventi titolo, considerati nel loro insieme,
  - D2 = distanza dal confine di una strada o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,50 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

**Art. 5.1.2. Distanza dal confine di proprietà (D1)**

1. Negli interventi RRC e RT:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
2. Negli interventi di RE:
  - D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
3. Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi H minore o uguale di 10 m.
  - D1 maggiore o uguale a m.(H / 2) per edifici aventi H maggiore di 10 m.
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 DR, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine, la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.
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. 5.1.3. Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)**

1. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Art. 5.2.3, mentre non è applicabile il comma 5.
2. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:
  - m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
  - m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore

- a m. 7,00;  
m. 5 per le altre strade urbane locali;  
è tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.
3. 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.
  4. Si richiamano inoltre, per quanto applicabili, tutte le prescrizioni dell'art. 3.5.2 e del capo 3.6 "Reti e impianti tecnologici".

**Art. 5.1.4. Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Nella misura della distanza fra due edifici e fra pareti antistanti di due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 5.2.1.
2. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
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 (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):  
D3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
5. Negli interventi di NC, DR, AM:  
quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m.. 12,00: D3 maggiore o uguale a m.. 10,00;  
quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m.. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..
6. Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 8 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
7. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
8. In deroga al precedente comma 9, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m. 3,00 è ammessa una distanza minima di m. 3,00.
9. Nei casi di cui ai commi 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00.
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. 5.1.5. Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 6.4.10, comma 4);
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari 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 da requisiti cogenti del presente R.E.;
  - 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;
  - 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 477/1995, 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 giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e nel Codice Civile.

## **TITOLO VI PRESCRIZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI PERICOLOSITÀ SISMICA**

### **Art. 6.1 Definizione e Finalità**

1. La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico sia gli studi di Microzonazione Sismica del PSC che l'art. 6.14 NTA PTCP BO.

### **Art. 6.2 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. Delibera Giunta Regionale E.R. n°1302 del 2 agosto 2012, Allegato C
3. 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.
4. Linee guida AGI sulle costruzioni in zone sismiche (pubblicate in forma provvisoria e in corso di stesura definitiva).
5. Variante 2013 al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in materia sismica: nuovo art. 6.14 delle NTA approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Bologna n° 57 del 28/10/2013 (fornisce le prime indicazioni sui limiti e le condizioni per orientare le scelte di pianificazione alla scala comunale).

### **Art. 6.3 Studi sismici conoscitivi di riferimento per la pianificazione comunale e per gli interventi diretti**

1. Gli studi di microzonazione sismica sono stati realizzati con riguardo al complesso del territorio comunale insediato/consolidato, comprese le porzioni suscettibili di nuova edificazione, e fasce delle reti infrastrutturali principali, in relazione a quanto indicato sullo strumento urbanistico generale ed in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia.

Essi costituiscono inoltre adeguamento ed attuazione della vigente variante al Piano Territoriale di Coordinamento DCP.BO n°57 del 28/10/2013.

2. Per le aree urbane e urbanizzabili costituiscono riferimento conoscitivo e cartografico della pericolosità sismica lo studio di microzonazione sismica di secondo livello di approfondimento e gli elaborati a scala comunale (di cui all'art. 2.3 delle norme del PSC), di seguito identificati: Relazione Tecnica e relativi allegati, Carta dei fattori di amplificazione: accelerazione di gravità (PGA) di intensità sismica (IS) che identificano le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, suscettibili di instabilità e di relativi livelli di approfondimento.
3. Per le aree non comprese negli sviluppi di microzonazione sismica di II° livello costituiscono riferimento conoscitivo e cartografico i seguenti elaborati:
  - Carte delle Microzone Omogene in Prospettiva Sismica tav. 1.6: nord ovest, nord est, sud, scala 1:10.000.
  - "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).

Per le aree oggetto di valutazione si dovranno assumere come riferimento, per le eventuali ulteriori indagini di analisi sismica, il contesto di pericolosità sismica identificato nella carta



delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica e le NTA.PTCP.BO, DCP. 57/2013.

#### **Art. 6.4 Aree individuate come stabili**

1. Per le aree urbane/urbanizzabili ricadenti nelle zone stabili individuate nelle tavole delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica e di II° livello di approfondimento: Fattori di PGA ed IS, sono richieste indagini per la valutazione di Vs; in caso di Vs >800 m/sec non sono richieste ulteriori indagini, in caso di Vs < 800 m/sec indagini per effettuare il secondo livello di approfondimento.

#### **Art 6.5 Aree individuate dallo studio di microzonazione comunale che richiedono analisi sismiche di terzo livello di approfondimento**

1. Per le aree urbane/urbanizzabili ricadenti anche parzialmente nelle “Zone suscettibili di instabilità”, individuate cartograficamente nella tavola comunale: Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica, alla scala 1:10.000 e carte dei fattori di amplificazione di PGA ed IS alla scala 1:5.000, (vedi precedente art.6.3 c.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, depositi di versante sl. con pendenza >15°), 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 caratterizzate da forme e/o elementi sepolti: zone valli strette, zone carsificate, cavità sotterranee, depositi antropici, ex cave, e aree a rischio idrogeologico molto elevato, sono richiesti rilievi in sito di dettaglio per la valutazione delle geometrie del substrato roccioso e dei depositi di copertura, stima dei cedimenti, della potenziale densificazione, analisi numerica di risposta sismica locale anche bidimensionale dove necessaria.
  - nelle aree di “sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti” (presenza di faglia e/o substrato roccioso 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 dove necessaria.
2. Per le aree urbane/urbanizzabili ricadenti nelle zone stabili suscettibili di effetti locali (con amplificazione del moto sismico per effetti della stratigrafia), adottando i parametri di FAPGA ed FAIS definiti nello studio di microzonazione, è sufficiente l'approfondimento di “secondo livello” già espletato per il PSC.

Se ulteriori indagini geognostiche, geofisiche, rilievi di dettaglio 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, sarà ineludibile procedere con gli ulteriori approfondimenti di “terzo livello” analogamente a quanto previsto per le porzioni di territorio suscettibili di instabilità. In tal senso, si rammenta che la presenza di spessori significativi di depositi poco consistenti ( $c_u \leq 70 \text{ kPa}$  o  $NSPT \leq 4$ ) richiede 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. 6.6 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. 6.7 Aree di rilevante interesse pubblico**

1. Per le aree di rilevante interesse pubblico, (edifici strategici, opere e infrastrutture di rilievo ai fini di protezione civile, edifici e opere infrastrutturali di rilevanza in conseguenza di collasso, come classificato dalla DGR. 1661/2009), a prescindere dal contesto di pericolosità sismica in cui ricadono, è comunque necessario effettuare analisi di approfondimento di “terzo Livello” (art. 4.2 DAL 112/2007). In questo senso, gli studi elaborati alla scala comunale (PSC) e provinciale (PTCP) costituiranno base conoscitiva essenziale e propedeutica agli ulteriori approfondimenti.