



**Città del Vino**  
Associazione Nazionale

**Il Piano Regolatore  
delle Città del Vino**

**Provincia di Modena  
Comune di Bomporto**

# **RUE**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO delle Città del Vino**

### **Variante in adeguamento al 2° stralcio del Piano della Ricostruzione**

Sindaco  
**Alberto Borghi**

Ufficio Tecnico  
**Geom. Roberto Cremonini  
Geom. Glauco Pellacani**

a cura di:  
**Arch. Carla Ferrari**

Consulenti e collaboratori:  
**Ivan Passuti  
Giulia Gadda**

## **RUE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**



# COMUNE DI BOMPORTO

# RUE

## VARIANTE AL RUE IN ADEGUAMENTO AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - 2° STRALCIO

ai sensi della L.R. n. 16/2012 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012" e s.m. e dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013

# RUE

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### VARIANTE IN ADEGUAMENTO AL 2° STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

#### Indice

#### TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Art. 1	Oggetto e contenuto del RUE	pag.	6
Art. 2	Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	pag.	7
Art. 3	Salvaguardia del RUE	pag.	8
Art. 4	Entrata in vigore del RUE ed effetti sugli atti regolamentari previgenti	pag.	9
Art. 5	Efficacia delle denunce di inizio attività (DIA), dei permessi di costruire e degli strumenti attuativi	pag.	9
Art. 6	Modifiche al RUE	pag.	10

#### TITOLO II DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI

#### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI SULL'ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 7	Attuazione del PSC	pag.	11
Art. 8	Intervento diretto	pag.	11
Art. 9	Interventi negli ambiti soggetti a POC	pag.	12
Art. 10	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	pag.	12
Art. 10 bis	Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola		

	aziendale e/o interaziendale (PRA)	pag.	18
Art. 11	Attività edilizia libera	pag.	18
Art. 12	Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC	pag.	19

## CAPO II

### DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13	Definizioni, Parametri e indici urbanistici	pag.	19
Art. 14	Utilizzazione degli indici fondiari	pag.	22
Art. 15	Parametri edilizi	pag.	23
Art. 16	Distanze	pag.	24
Art. 17	Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp)	pag.	26
Art. 18	Calcolo delle portate meteoriche	pag.	30

## CAPO III

### INTERVENTI EDILIZI

Art. 19	Manutenzione ordinaria (MO)	pag.	32
Art. 20	Manutenzione straordinaria (MS)	pag.	32
Art. 21	Edifici e aree soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (V) ed interventi di Restauro scientifico (RS)	pag.	33
Art. 22	Restauro e risanamento conservativo (RC)	pag.	35
Art. 23	Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo	pag.	36
Art. 24	Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCA	pag.	41
Art. 25	Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCB	pag.	43
Art. 26	Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCC	pag.	46
Art. 27	Ripristino tipologico (RT)	pag.	49
Art. 27bis	Edifici ubicati fuori dai centri storici e dai nuclei storici non urbani per i quali, a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, non trova applicazione la disciplina di tutela della pianificazione urbanistica	pag.	50
Art. 27ter	Edifici del territorio rurale a cui il PSC non abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione	pag.	50
Art. 27quater	Edifici del territorio rurale non costituenti beni culturali e non vincolati dalla pianificazione, da ricostruire a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 e indirizzi architettonico-compositivi per gli interventi nel territorio rurale	pag.	54
Art. 28	Ristrutturazione edilizia (RE)	pag.	56
Art. 29	Nuova costruzione (NC) e Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC)	pag.	58
Art. 30	Ampliamenti (AM)	pag.	61
Art. 31	Ristrutturazione urbanistica (RU)	pag.	62
Art. 32	Demolizione (D)	pag.	63
Art. 33	Recupero e risanamento delle aree libere	pag.	63
Art. 34	Movimenti di terra o sistemazione dei terreni	pag.	64
Art. 35	Modifica di destinazione d'uso (MU)	pag.	65

## CAPO IV

### AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE

#### SEZIONE I - TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 36	Ambiti urbani storici (AS)	pag.	67
Art. 37	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_0)	pag.	73
Art. 38	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)	pag.	76
Art. 39	Aree di trasformazione per usi residenziali (AC_2)	pag.	81
Art. 40	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_3)	pag.	83

Art. 41	Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1)	pag.	85
Art. 42	Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva ad assetto urbanistico consolidato (AP_2)	pag.	89
Art. 43	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	pag.	91

## **SEZIONE II - TERRITORIO RURALE**

Art. 44	Prescrizioni particolari per il territorio rurale	pag.	92
Art. 45	Aree di valore naturale e ambientale (AVN)	pag.	103
Art. 46	Ambiti agricoli di rilievo storico-paesaggistico (ARPS)	pag.	111
Art. 47	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)	pag.	119
Art. 48	Ambiti ad alta vocazione produttiva viticola (AVA_1)	pag.	127
Art. 49	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA_2)	pag.	136

## **CAPO V**

### **USI**

Art. 50	Definizioni degli usi	pag.	147
Art. 51	Usi diversi da quelli ammessi dal PSC e dal RUE	pag.	156
Art. 52	Disposizioni particolari per gli usi agricoli	pag.	156

## **CAPO VI**

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Art. 53	Prescrizioni di carattere geotecnico e sismico	pag.	158
Art. 54	Prescrizioni di carattere idrogeologico	pag.	158
Art. 55	Prescrizioni di carattere idraulico	pag.	159
Art. 56	Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico	pag.	161
Art. 57	Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico	pag.	164
Art. 58	Prescrizioni per il risparmio idrico	pag.	169

## **CAPO VII**

### **SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE**

Art. 59	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	pag.	172
Art. 60	Verde pubblico (DOT_V)	pag.	174
Art. 61	Attrezzature di servizio (DOT_S)	pag.	175
Art. 62	Attrezzature tecnologiche (URB)	pag.	176
Art. 63	Parcheggi pubblici (P)	pag.	178
Art. 64	Infrastrutture viarie e percorsi ciclabili esistenti	pag.	179
Art. 65	Distributori di carburante esistenti	pag.	180

## **CAPO VIII**

### **REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO**

Art. 66	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	pag.	181
Art. 67	Conservazione degli elementi di pregio	pag.	182
Art. 68	Allineamenti ed elementi aggettanti delle facciate	pag.	182
Art. 69	Coperture, canali di gronda, pluviali, tubazioni	pag.	183
Art. 70	Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico	pag.	183
Art. 71	Numerazione civica	pag.	183
Art. 72	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, arredi esterni e altre opere minori aventi rilevanza urbana	pag.	184
Art. 73	Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali	pag.	184
Art. 74	Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	pag.	185
Art. 75	Recinzioni	pag.	185
Art. 76	Occupazione di suolo pubblico	pag.	186

**TITOLO III  
PROCEDIMENTI EDILIZI**

**CAPO I  
ORGANI E LORO FUNZIONI**

Art. 77	Sportello unico per l'edilizia (SUE) e Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)	pag. 186
Art. 78	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP)	pag. 187
Art. 79	Documento guida della CQAP	pag. 188
Art. 80	Composizione e nomina della CQAP	pag. 188
Art. 81	Funzionamento della CQAP	pag. 190

**CAPO II  
VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO**

Art. 82	Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia	pag. 190
Art. 83	Parere preventivo della Commissione	pag. 191

**CAPO III  
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI  
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'  
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ  
PERMESSO DI COSTRUIRE**

**SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 84	Regolamentazione delle attività edilizie	pag. 193
Art. 85	Soggetti aventi titolo	pag. 193
Art. 86	Opere pubbliche	pag. 194

**SEZIONE II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Art. 87	Interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori (CIL) e a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) obbligatoria	pag. 195
Art. 87 bis	Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)	pag. 196
Art. 87 ter	Disciplina della comunicazione di inizio lavori (CIL)	pag. 196
Art. 87 quater	Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	pag. 197
Art. 88	Disciplina della denuncia di inizio attività (DIA)	pag. 198
Art. 89	Controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e sulle comunicazioni di inizio lavori (CIL) e sulle relative opere	pag. 200
Art. 90	Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività (DIA)	pag. 201
Art. 91	Interventi soggetti a permesso di costruire	pag. 202
Art. 92	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	pag. 202
Art. 93	Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire	pag. 204
Art. 94	Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	pag. 205
Art. 95	Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico	pag. 206
Art. 96	Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	pag. 207
Art. 96 bis	Opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 267/00	pag. 207

**SEZIONE III - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO PRESENTATO**

Art. 97	Modifiche progettuali	pag. 207
Art. 98	Variazioni minori in corso d'opera	pag. 208
Art. 99	Variazioni essenziali	pag. 208

**SEZIONE IV - TOLLERANZE E DIFFORMITA' EDILIZIE MINORI**

Art. 100	Tolleranza nella esecuzione dei lavori	pag. 209
Art. 101	Difformità edilizie minori	pag. 209

#### CAPO IV

##### REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 102	Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	pag. 210
Art. 103	Contributo di costruzione	pag. 212
Art. 104	Oneri di urbanizzazione	pag. 212
Art. 105	Costo di costruzione	pag. 213
Art. 106	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	pag. 213
Art. 107	Convenzione-tipo	pag. 214
Art. 108	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	pag. 214

#### CAPO V

##### ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI

Art. 109	Punti fissi di linea e di livello	pag. 215
Art. 110	Comunicazione di inizio lavori	pag. 215
Art. 111	Conduzione del cantiere	pag. 216
Art. 112	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	pag. 216
Art. 113	Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori	pag. 216
Art. 114	Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche	pag. 217
Art. 115	Comunicazione di fine lavori	pag. 218

#### CAPO VI

##### VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Art. 116	Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	pag. 218
Art. 117	Certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 219
Art. 118	Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 220
Art. 119	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	pag. 221
Art. 120	Elenco dei tecnici verificatori	pag. 222

#### CAPO VII

##### PUBBLICITÀ DELLE COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI, DELLE SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITÀ, DELLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITÀ E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E RICHIESTA DI RIESAME

Art. 121	Pubblicità della regolamentazione degli interventi edilizi	pag. 222
Art. 122	Riesame del permesso di costruire	pag. 222
Art. 123	Riesame della comunicazione di inizio lavori (CIL), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e della denuncia di inizio attività (DIA)	pag. 223
Art. 124	Riesame degli atti in difformità dai pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	pag. 224

#### TITOLO IV

##### REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 125	Requisiti cogenti e volontari delle opere edilizie	pag. 224
Art. 126	Organismo edilizio e relazioni funzionali	pag. 225
Art. 127	Requisiti e famiglie di requisiti	pag. 226
Art. 128	Contenuti dei requisiti cogenti	pag. 227
Art. 129	Requisiti volontari	pag. 229
Art. 130	Limiti di applicazione dei requisiti	pag. 230
Art. 131	Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	pag. 231
Art. 132	Requisiti definiti da norme di settore	pag. 232
Art. 133	Insedimenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	pag. 232
Art. 134	Applicazione della normativa sismica	pag. 233

#### TITOLO V

##### SANZIONI

Art. 135	Sanzioni	pag. 234
----------	----------	----------

**TITOLO I**  
**PRINCIPI GENERALI**

**Art. 1**

**Oggetto e contenuto del RUE**

1. Il presente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nell'osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con le previsioni del PSC e della pianificazione sovraordinata.
2. Il RUE è stato elaborato ai sensi della LR 20/2000, come modificata con LR 6/2009, e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio. Il RUE è stato inoltre elaborato con riferimento:
  - all'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con delibera del Consiglio Regionale 4 aprile 2001, n. 173
  - all'"Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione" approvato dal Consiglio regionale dell' Emilia-Romagna con delibera n. 173 del 4.4.2001
  - all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.
3. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
  - le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
  - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive;
4. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce inoltre:
  - la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi, per il territorio urbanizzato e per il territorio rurale;
  - le norme procedurali che attengono i procedimenti edilizi, ai controlli in corso d'opera e a conclusione dei lavori;
  - i requisiti delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
  - la disciplina generale sulle modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali e delle modalità di concorso dei privati nella realizzazione degli stessi, ivi compresa la disciplina del contributo di costruzione;
  - la disciplina della realizzazione e gestione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
5. Il RUE si compone dei seguenti elaborati costitutivi:
  - RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio
  - RUE/T - Classificazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale - scala 1:5.000

- RUE/cat - Attribuzione della classificazione del territorio urbanizzato alle particelle catastali - scala 1:2.000.
6. Fanno parte integrante del presente RUE i seguenti Allegati:
    - Requisiti cogenti e Requisiti volontari
    - Contributo di costruzione
  7. Gli elaborati del RUE possono essere adeguati a disposizioni legislative, statali o regionali, nonché aggiornati alle previsioni di strumenti urbanistici sovraordinati, mediante delibera del Consiglio comunale, che si limiti a prendere atto della sopravvenienza, senza che ciò costituisca variante al RUE.

## **Art. 2**

### **Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE**

1. La disciplina generale delle trasformazioni e degli usi dettata dal presente RUE trova applicazione per tutti gli interventi attuabili nel territorio comunale, secondo quanto specificato ai seguenti commi.
2. Il presente RUE integra le disposizioni specifiche delle NTA del PSC con riguardo ai singoli ambiti, zone, aree, limiti e perimetri individuati dal PSC stesso. A tale scopo le previsioni del presente RUE trovano applicazione al fine di specificare la disciplina relativa alle modalità di attuazione, ai tipi di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi delle trasformazioni dichiarate ammissibili dalle NTA del PSC.
3. Per le previsioni del PSC per le quali è consentita l'attuazione con intervento diretto, la disciplina delle NTA del PSC, integrata dalle disposizioni del presente RUE, costituisce l'unico parametro ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire ovvero per la presentazione della comunicazione di inizio lavori (CIL), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della denuncia di inizio attività (DIA), fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e di norme sovraordinate.
4. Per le previsioni del PSC che sono soggette, per la loro attuazione, alla preventiva approvazione del piano operativo comunale (POC) ed eventualmente, per previsione di quest'ultimo, a piano urbanistico attuativo (PUA), l'art. 10 del presente RUE stabilisce i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi, ad integrazione di quanto previsto dalle NTA del PSC.
5. Le disposizioni del presente RUE costituiscono prescrizioni, ai sensi dell'art. 11 della LR n. 20/2000 e s.m. e devono trovare puntuale e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operino nel territorio comunale.
6. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive ed indirizzi dettati dal PSC.
7. Per la precisa definizione dei limiti e del computo delle superfici delle aree rappresentate nelle planimetrie del RUE, le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

8. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa le cartografie degli strumenti urbanistici, per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle stesse basi cartografiche, non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
9. Il rilascio di permessi di costruire in deroga alle previsioni del RUE è ammesso nei soli casi previsti dal successivo art. 95 (Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico).
10. In caso di dubbio interpretativo o di contrasto tra le disposizioni di norma del RUE e gli elaborati grafici dello stesso RUE, prevale la norma scritta.

### **Art. 3** **Salvaguardia del RUE**

1. Dalla data di efficacia della delibera di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore, a seguito della pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione dell'avviso della sua approvazione, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 33 della LR 20/2000 e s.m., trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della LR 20/2000 e s.m.. La disciplina di cui al presente articolo non opera comunque oltre cinque anni dall'adozione del RUE, salva diversa disposizione di legge.
2. Al tal fine l'amministrazione comunale:
  - a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistici o settoriali che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - b) sospende ogni determinazione relativa ai procedimenti finalizzati al conseguimento di permessi di costruire e ogni determinazione in merito alle domande di autorizzazione unica di cui ai DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e DPR 7 settembre 2010, n. 160 (sportello unico per le attività produttive) che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE;
  - c) sospende il termine di trenta giorni di cui all'art. 10, comma 1, della LR 31/2002 e s.m. ed eventualmente richiede di integrare la documentazione presentata con l'asseverazione della conformità al RUE approvato;
  - d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il presente RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni,
  - e) sospende il rilascio degli atti valutativi e dichiarativi emanati sulla base dei contenuti degli strumenti urbanistici generali; ove non sia possibile disporre tale sospensione gli atti, oltre a riportare l'avvenuta adozione del RUE, riportano il duplice contenuto, ossia sia quello anteriore all'adozione che quello derivante dallo strumento adottato.
3. La sospensione disposta ai sensi del comma precedente, lettere a), b) e c), è comunicata all'interessato riportandone la relativa motivazione, indicando come i termini procedurali ricomincino a decorrere successivamente all'approvazione del RUE. e alla presentazione della relativa asseverazione di conformità. La comunicazione della sospensione è preceduta dal preavviso di provvedimento negativo, ai sensi dell'art. 10bis della L 241/90.

4. Ferma restando la conformità anche allo strumento pre-vigente, è fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la documentazione allegata alla richiesta di permesso di costruire, alla DIA o alla autorizzazione unica di cui ai DPR n. 447 del 1998 e DPR 7 settembre 2010, n. 160 alle previsioni del presente RUE adottato.
5. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del presente RUE adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.
6. Gli strumenti urbanistici attuativi che, anteriormente alla data di adozione del presente RUE, fossero stati presentati e per i quali siano spirati i termini per la presentazione delle osservazioni, al fine di far salvi gli eventuali diritti acquisiti e le situazioni giuridiche pregresse, sono considerati, esclusivamente agli effetti del presente articolo, temporaneamente conformi al RUE, sino alla data di approvazione di quest'ultimo. Tali strumenti dovranno essere approvati e convenzionati alla data di approvazione del RUE.

#### **Art. 4**

##### **Entrata in vigore del RUE ed effetti sugli atti regolamentari previgenti**

1. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della LR n. 20/2000 e s.m..
2. Dalla medesima data risulta abrogato, e cessa quindi di avere applicazione, ogni atto regolamentare, amministrativo generale, di pianificazione e di programmazione, comunque denominato, o sua porzione, che risulti in contrasto con il presente RUE.

#### **Art. 5**

##### **Efficacia delle denunce di inizio attività (DIA), dei permessi di costruire e degli strumenti attuativi**

1. I permessi di costruire rilasciati anteriormente all'entrata in vigore del presente RUE e le denunce di inizio attività presentate e perfezionate (corredate quindi della necessaria documentazione) almeno trenta giorni prima della data di entrata in vigore del presente RUE, ancorché in contrasto con le previsioni del RUE stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti siano già iniziati all'entrata in vigore del presente RUE e vengano ultimati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi o dalla legge.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani di Recupero, Programmi Integrati di Intervento, ecc.) già approvati e convenzionati all'entrata in vigore del presente RUE, ancorché con questo in contrasto, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.  
Nei comparti soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato, ancorché non individuati graficamente nelle tavole del RUE, allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione:
  - qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo

strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei permessi di costruire volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;

- le eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi già efficaci sono ammissibili nel rispetto degli usi e dei parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, le superfici delle aree da cedersi, non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o alle superfici minime stabilite dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, per le dotazioni di verde pubblico e parcheggio o per altre opere di urbanizzazione eventualmente previste, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie;
  - qualora le opere di urbanizzazione siano state completate ma i lotti non siano stati completamente edificati, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi completato ma resteranno validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, facendo riferimento alle definizioni e alle modalità di calcolo dei parametri di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.
3. Le eventuali varianti "minori" come definite all'Art. 19 della L.R. 31/2002 e s.m. ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività (DIA) già efficaci anche relativi agli edifici e manufatti di interesse storico-architettonico di cui all'art. 18 delle NTA del PSC, sono ammissibili nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi in base ai quali sono stati originariamente redatti ed approvati.

#### **Art. 6** **Modifiche al RUE**

1. Le prescrizioni del presente RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificati solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
  - a) variante al presente RUE;
  - b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano state osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'art. 33 della LR n. 20/2000 e s.m.;
  - c) variante al PSC da cui conseguano modifiche al presente RUE.
2. L'atto di cui al comma 1, deve indicare espressamente la norma che si intende modificare o della quale si intende limitare il campo di applicazione. Il medesimo atto inoltre:
  - a) in caso di modifica, deve riportare in allegato il testo coordinato della versione modificata del RUE con il testo vigente;

- b) in caso di limitazione del campo di applicazione, deve indicare specificatamente i casi e i tempi nei quali la disciplina del presente RUE specificatamente indicata non debba trovare applicazione.

## **TITOLO II DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI**

### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI SULL'ATTUAZIONE DEL PSC**

#### **Art. 7 Attuazione del PSC**

1. Il PSC si attua mediante:
  - intervento diretto, disciplinato dal presente RUE,
  - strumento urbanistico attuativo (PUA), le cui le modalità di intervento, gli usi ammissibili e le possibili trasformazioni di questi, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le eventuali prescrizioni particolari, sono definite dal POC.

#### **Art. 8 Intervento diretto**

1. Possono essere realizzati con "intervento diretto" tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC o dal RUE e per i quali tali normative non prevedano la necessaria preventiva approvazione del POC e del PUA. Sono in particolare soggetti ad intervento diretto:
  - a) le trasformazioni edilizie ammesse nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - b) l'attività edilizia libera di cui all'art. 11 del presente RUE;
  - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti assoggettati a POC dal PSC, in assenza di POC;
  - d) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni in genere e degli impianti tecnologici nelle aree urbanizzate esistenti.
2. Nei casi di cui al comma 1, con esclusione per quelli di cui al punto b, gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire ovvero alla presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA), in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare.
3. Gli interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina indicata dai commi 2 e 3 dell'art. 2 e dai commi 1 e 2 dell'art. 84 (Regolamentazione delle attività edilizie) del presente RUE. La realizzazione degli stessi è in ogni caso subordinata all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ovvero all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni.
4. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, gli interventi edilizi, in qualsiasi area ricadano, potranno essere subordinati all'avveramento di condizioni specificatamente dettate dall'Amministrazione Comunale, finalizzate al risanamento di

situazioni di degrado che emergano dal Quadro Conoscitivo del PSC ovvero da altri strumenti di pianificazione, anche settoriali, quali ad esempio relative alle condizioni di accessibilità carrabile/ciclo-pedonale e di parcheggio, ovvero alla presenza di volumi edilizi incongrui, ecc. Tali condizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale, per i singoli casi, all'atto del rilascio del permesso di costruire, che sarà quindi subordinato alla stipula di apposita convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire stesso.

#### **Art. 9**

#### **Interventi negli ambiti soggetti a POC**

1. Sono esclusi dall'applicazione del presente RUE, in quanto soggetti a POC, gli interventi volti a dare attuazione, in tutto o in parte, alle previsioni del PSC, per i seguenti ambiti:
  - a) ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS),
  - b) ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR),
  - c) ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR),
  - d) ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC),
  - e) dotazione ecologiche (DOT\_E).
2. Negli ambiti di cui al precedente comma 1, in assenza di POC, il RUE disciplina esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 13 comma 2 delle NTA del PSC, ai sensi del successivo art. 12.
3. Per gli ambiti e i casi di cui al precedente comma 1, l'attuazione del POC avviene tramite la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), elaborato ai sensi dell'art. 31 della LR 20/2000 e s.m. e con riferimento al successivo art. 10 e, conseguentemente all'approvazione del PUA, attraverso il RUE.

#### **Art. 10**

#### **Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), con esclusione dei Piani di Recupero relativi alle richieste di insediamento di usi diversi da quelli ammessi dalle NTA del PSC o dal RUE per gli edifici classificati come "Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" dallo stesso PSC, dovranno contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) schema di convenzione;
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, di norma in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e documentazione comprovante la proprietà; nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, nonché, nei casi particolarmente significativi, sezioni e profili dell'area d' intervento;

- d) stato di fatto contenente, fra l'altro:
- rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti;
  - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti, compreso il rilievo degli eventuali edifici esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e ogni altra infrastruttura esistente, corredata dei relativi vincoli;
  - viabilità e toponomastica;
  - ogni vincolo gravante sull'area;
- e) documentazione fotografica dell'area di intervento, con indicazione dei relativi punti di vista;
- f) planimetria di progetto inserita in un opportuno e idoneo intorno, di norma in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:
- quote planimetriche e altimetriche di progetto,
  - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
  - aree di cessione e relative destinazioni funzionali,
  - strade e percorsi pedonali e ciclabili, corredate delle relative sezioni in scala adeguata, atte a evidenziare gli interventi di mitigazione finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche,
  - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
  - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
  - spazi per servizi,
  - progetto di massima degli spazi di parcheggio pubblici,
  - spazi di parcheggio privati;
  - progetto di massima della segnaletica orizzontale e verticale;
- g) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- h) schema delle reti infrastrutturali e dei relativi allacciamenti e relativa previsione di spesa;
- i) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano che dovranno comprendere:
- tabella con l'indicazione, per ciascun lotto, della SU edificabile, dell'altezza massima e degli usi ammessi;
  - eventuali indicazioni sulle tipologie, materiali, finiture e colori da rispettare nel PUA e le relative modalità applicative
  - eventuali indicazioni su obiettivi di qualità da raggiungere in materia ambientale, bioedilizia o di risparmio energetico
- l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) relazione geologica, geotecnica e sismica secondo quanto previsto dalle normative e direttive vigenti in materia;
- n) documentazione inerente lo **studio previsionale di impatto o clima acustico**, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 10 della LR 15/2001, secondo quanto previsto all'art. 56 (Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico) del presente RUE, redatta a cura di un tecnico competente in acustica ambientale ed elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004;
- o) per tutte le aree assoggettate a PUA dal PSC o dal RUE in cui siano previsti nuovi insediamenti:
- **progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale** delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico

abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;

- **relazione archeologica**, redatta a cura di un archeologo (laureato in discipline di ambito archeologico e con adeguato *curriculum* in materia), finalizzata a dare indicazioni certe ed affidabili su stratigrafia, cronologia e presenza o meno di evidenze archeologiche ed elaborata sulla base delle seguenti indagini preliminari:
  - consultazione dei materiali bibliografici ed archivistici
  - interpretazione archeologica delle fotografie aeree,
  - ricognizione sul terreno con riconoscimento delle caratteristiche di antropizzazione individuabili sulla superficie e primo esame dei materiali archeologici eventualmente rinvenuti;
  - esame stratigrafico di eventuali carotaggi effettuati a fini geologici.

Qualora le indagini preliminari evidenzino materiali archeologici in superficie, sarà necessario approfondire le indagini mediante la realizzazione di trincee esplorative, aperte con mezzo meccanico a benna liscia, il cui numero e la cui ubicazione e profondità saranno definite dall'archeologo, in base ad un progetto di massima dell'intervento edilizio che definisca, con buona approssimazione, l'area da edificare e le quote massime di profondità degli interventi edilizi. L'archeologo potrà anche richiedere l'esecuzione di alcuni carotaggi diagnostici per raggiungere profondità maggiori rispetto a quelle che si possono raggiungere con l'escavatore.

Nel caso non si rinvenivano tracce di materiali archeologici in superficie, la relazione dovrà esplicitarlo, motivando così la non realizzazione delle suddette trincee esplorative.

Qualora risultino evidenti tracce archeologiche si darà comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, in quanto rinvenimento di natura archeologica soggetto ai dispositivi di tutela di cui al D.Lgs 42/2004.

- **relazione idraulica** riportante le seguenti informazioni:
  - superficie totale dell'intervento,
  - n. abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o n. addetti (per gli insediamenti produttivi),
  - portata di calcolo,
  - descrizione rete fognaria,
  - quota di allacciamento,
  - tipo di materiale impiegato,
  - specificazione manufatti particolari.

Lo schema di convenzione di cui al precedente punto a) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.

- **relazione di valutazione energetico-ambientale**, contenente:
  - il bilancio energetico-ambientale dell'ambito di intervento per vettori energetici e per settori di consumo. Il bilancio energetico sarà effettuato sulla base delle soluzioni progettuali proposte e delle possibili mitigazioni finalizzate oltre che alla riduzione dei consumi energetici anche alla riduzione delle emissioni di gas serra. Il bilancio energetico dovrà essere redatto in modo da verificare la possibilità tecnica ed economica che il fabbisogno energetico complessivo dell'ambito di intervento risulti ridotto rispetto a quello risultante da una mera applicazione dei dispositivi di legge richiamati all'art. 57 (Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico) del presente RUE e che tale fabbisogno risulti, per quanto possibile assicurato mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o ad esse assimilabili;

- una analisi del sito in relazione a: caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici; tale analisi va redatta in modo conforme a quanto riportato nel PV.1 "Analisi del sito" dell'Allegato "Requisiti Cogenti e Requisiti Volontari" del presente RUE;
  - specifiche indicazioni (da riportare nelle Norme di Attuazione del PUA) volte a garantire una adeguata progettazione bioclimatica dell'ambito di intervento, con particolare riguardo al fatto che il lay-out delle strade e degli spazi esterni, dei lotti e dei singoli edifici siano tali da assicurare un adeguato accesso alla radiazione solare durante la stagione invernale e per contro una riduzione della radiazione termica durante la stagione estiva, mediante strategie di controllo dell'irraggiamento solare diretto ed indiretto oltre che a garantire la massima efficienza dei dispositivi che utilizzano l'energia solare (assenza di ombreggiamento su pannelli solari termici e fotovoltaici);
  - uno studio in cui sia valutata la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili in misura superiore a quanto previsto dall'applicazione delle normative vigenti richiamate all'art. 57 (Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico) del presente RUE, impianti di cogenerazione ad alto rendimento, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento o altre tecnologie, in modo da soddisfare, nella massima misura possibile, il fabbisogno energetico del comparto e da ridurre l'emissione di gas serra.
3. L'assoggettabilità dei piani urbanistici attuativi alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente è definita all'art. 5 della LR 20/2000 e s.m..
4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:
- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di SU edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste,
  - b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili,
  - c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree e delle opere necessarie per la urbanizzazione del comparto d'intervento;
  - e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
  - h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti;
  - l) elenco dei mappali catastali oggetto di cessione e relative destinazioni funzionali.

5. I PUA aventi valore ed effetti di Piani di Recupero (ex art. 31, comma 1, lett. d, LR 20/2000 e s.m.) seguono le procedure di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m. e devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
- a) estratto del PSC con indicazione dell'area oggetto di intervento;
  - b) estratto della mappa catastale, rilasciato da non oltre sei mesi, relativo alle particelle interessate dall'intervento con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo;
  - c) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente in scala minima 1:200 contenente:
    - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione,
    - destinazione d'uso dei locali,
    - forma di godimento degli attuali occupanti,
    - struttura e tipo della proprietà (privata, Enti o Istituti, comunale),
    - caratteristiche costruttive,
    - indicazione (ove possibile) dell'epoca di costruzione e di eventuali modificazioni sostanziali,
    - stato di conservazione;
  - d) planimetria dello stato di fatto dell'area di pertinenza, in scala 1:500 nella quale risultino indicati:
    - orientamento,
    - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione,
    - tracciato delle opere di urbanizzazione, ove esistenti,
    - vegetazione eventualmente esistente,
    - elementi di arredo degli spazi scoperti,
    - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
  - e) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento;
  - f) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
    - ubicazione e dimensione di strade e parcheggi,
    - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
  - g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici (rete di distribuzione e relativi accessori) quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, etc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
  - h) scheda di progetto di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
    - progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione,
    - destinazione d'uso proposta per ogni unità minima di intervento e destinazione d'uso dei locali,
    - caratteristiche costruttive;
  - i) relazione illustrativa contenente:
    - descrizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e del contesto ambientale di intervento e motivazioni che sostengono la richiesta di insediamento di una destinazione d'uso diversa da quelle previste dal PSC o dal RUE,
    - materiali da utilizzare e tipologie di intervento,
    - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale,
    - schema della circolazione veicolare e pedonale;

l) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:

- superficie di intervento,
- SU e SA di ciascuna unità minima di intervento,
- superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati,
- totale della SU e della SA in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, etc.).

Nel caso gli interventi previsti dal piano di recupero ricadano in quelli elencati all'art. 56 (Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico), commi 1, 2, 3 e 5, del presente RUE, il piano di recupero dovrà contenere idonea documentazione acustica, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 10 della LR 15/2001, secondo quanto previsto dallo stesso art. 56 (Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico) del presente RUE, redatta a cura di un tecnico competente in acustica ambientale ed elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004.

Nel caso gli interventi previsti dal Piano di Recupero ricadano tra quelli indicati al comma 11 dell'art. 35 del presente RUE (cambi di destinazioni d'uso di suoli o immobili da uso industriale/artigianale/commerciale a residenziale o a servizi a verde) dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- Indagine specifica del sito che ne documenti la storia, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nello stesso al fine di valutare eventuali rischi di inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee. Tale relazione dovrà riferire anche in merito alla presenza residua di rifiuti derivanti dalle pregresse attività, nonché alla presenza negli edifici e negli impianti di materiali contenenti amianto, sia in matrice compatta che friabile, (largamente utilizzato nel passato come isolante in impianti di produzione calore o di refrigerazione, di trasporto, o silos fuori terra, intonaci, etc), procedendo ad un'indagine analitica dei materiali sospetti ed una caratterizzazione dei rifiuti presenti.
- Analisi preliminare sullo stato dei luoghi - nel caso in cui non sia possibile produrre la documentazione sopra richiamata o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali, artigianali o commerciali potenzialmente a rischio di inquinamento del suolo, il soggetto attuatore dovrà provvedere a all'esecuzione di un'indagine che escluda o, eventualmente definisca lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività in precedenza svolte nel sito oggetto di trasformazione urbanistica.

6. Qualora gli ambiti di possibile trasformazione urbana esercitino impatti negativi, diretti e indiretti, sui nodi ecologici o sui corridoi ecologici, i relativi PUA devono contenere una relazione volta a individuare e valutare gli eventuali effetti negativi sulla naturalità e funzionalità della rete. Tale relazione deve presentare i seguenti contenuti:

a. descrizione delle caratteristiche del progetto con riferimento, in particolare:

- alla tipologia dell'opera;
- alle dimensioni;
- alla complementarietà con altri progetti;
- all'uso delle risorse naturali;
- alla produzione di rifiuti;
- all'inquinamento e disturbi ambientali;
- al rischio di incidenti, per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate.

b. descrizione delle interferenze con la rete ecologica in considerazione delle:

- componenti abiotiche;
- componenti biotiche;

- funzionalità dei nodi
- funzionalità delle connessioni ecologiche.

La presentazione di tale documentazione è condizionante al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione comunale.

#### **Art. 10 bis**

#### **Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (PRA)**

1. Il "Piano/programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale" (PRA) è definito dall'art. 49 bis delle NTA del PSC, per gli interventi definiti come "significativi".
2. Il PSC definisce gli interventi "significativi", per i quali la presentazione del PRA costituisce presupposto obbligatorio di ammissibilità.
3. Il PRA può essere presentato:
  - dagli IAP,
  - dai conduttori di aziende agricole o da uno dei soci o da un amministratore dell'azienda, quando risponda alla definizione di "Imprenditore Agricolo Professionale" (IAP) ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 99/2004), o di "Coltivatore diretto" ai sensi dell'art. 31 della L. 590/65. L'azienda deve essere iscritta alla sez. Imprese agricole della CCIAA o all'Anagrafe Aziende Agricole,
  - dai Coltivatori diretti,che posseggano i requisiti di cui al pt. 2.4 della citata modulistica-tipo.
4. Il PRA, sottoscritto dal proprietario e da chi ne abbia titolo, corredato dalla documentazione ritenuta necessaria a documentare quanto richiesto all'art. 49 bis delle NTA del PSC e dal presente RUE, viene presentato allo sportello unico per l'edilizia. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione, eventuali documenti integrativi che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o da questa acquisibili; tale richiesta comporta l'interruzione dei termini. Il procedimento di valutazione deve concludersi entro 60 giorni dalla presentazione del PRA, o della documentazione integrativa; l'eventuale valutazione positiva, da comunicarsi all'interessato, consente la presentazione del permesso di costruire per l'intervento edilizio entro il termine di 5 anni. L'eventuale valutazione negativa deve essere preceduta dalla comunicazione di cui all'art. 10-bis della L. 241/1990.
5. Per l'effettuazione della valutazione di cui al comma che precede il Comune può avvalersi degli uffici provinciali, a seguito di apposita convenzione od accordo territoriale.

#### **Art. 11**

#### **Attività edilizia libera**

1. L'attività edilizia libera è esercitata nel rispetto ed alle condizioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001, contenuta nell'art. 5 del D.L. n. 40 del 2010, convertito con modifiche dalla Legge 22.05.2010, n. 73 e successive modificazioni.

2. Le attività di cui al comma 1 sono attuabili in tutto il territorio comunale, anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC o dal RUE per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempreché gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 12**

#### **Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC**

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del POC sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera di cui al precedente art. 11 e previa presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), segnalazione di inizio lavori (SCIA) o permesso di costruire, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
  - a) alla manutenzione straordinaria;
  - b) al restauro e risanamento conservativo;
  - c) per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC:
    - alla ristrutturazione edilizia;
    - all'ampliamento, nella misura massima e nei limiti stabiliti dal PSC o dal RUE;
    - alla demolizione senza ricostruzione;
    - alla demolizione con contestuale nuova costruzione.
2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli stessi ambiti qualora sia scaduto il termine quinquennale di efficacia del POC, salvo che non siano stati reiterati gli eventuali vincoli espropriativi secondo le modalità di legge. Qualora sia stato approvato il previsto PUA, oppure il POC abbia assunto ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000 e s.m. valore ed effetti del PUA in deroga al termine quinquennale ordinario, troverà applicazione la relativa disciplina contenuta nel piano attuativo.

### **CAPO II**

#### **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 13**

#### **Definizioni, Parametri e indici urbanistici**

1. Il presente RUE assume le definizioni di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010 e s.m. e si dovrà quindi fare riferimento alle definizioni dei parametri e indici urbanistici ivi contenute.
2. A completamento delle definizioni dei parametri e indici di cui all'Atto sopra citato, il presente RUE, assume le seguenti definizioni:

**SM Superficie minima di intervento**  
La superficie minima di intervento è nei diversi casi:

- l'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi soggetti ad intervento diretto,
- l'area dei comparti soggetti a PUA, perimetrati con apposita simbologia, nelle tavole del PSC, del RUE o del POC.

In assenza di DIA o di permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal presente RUE per l'area urbanistica in cui ricade. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

La presenza di lotti liberi frazionati prima dell'adozione del PSC non dà automaticamente diritto all'edificazione e dovrà essere verificato se essi derivino da lotti originariamente asserviti a fabbricati il cui indice sia stato calcolato anche sulla base del lotto frazionato. A tal fine il progettista dovrà dimostrare con idonea documentazione e asseverare la provenienza del lotto e dichiarare, ove ricorra tale condizione, che il lotto oggetto della proposta di edificazione non è mai stato asservito ad altri fabbricati, ai fini del calcolo dell'indice edificatorio dei fabbricati stessi.

#### **SMA Superficie minima di intervento nel territorio rurale**

Per tutti gli interventi ammessi dal PSC e dal RUE nel territorio rurale, l'unità di intervento urbanistico-edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

Per azienda si intendono i terreni in proprietà, in affitto o ad altro titolo di possesso sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate tutte le superfici in proprietà e le superfici in affitto, oppure con altro titolo di godimento regolarmente registrato di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore ai 10 anni al momento della richiesta.

La disponibilità dei terreni dovrà essere dimostrata presentando un'apposita cartografia su base catastale, dalla quale si possa chiaramente desumere quali sono i terreni, in proprietà e quali in affitto, che formano la superficie aziendale.

I terreni che concorrono alla determinazione della superficie minima di intervento utilizzati per realizzare una nuova superficie agricola, dovranno essere asserviti attraverso la stipula di un atto tra il titolare del permesso di costruire e l'Amministrazione Comunale registrato e trascritto.

#### **DE Diritti edificatori**

Si definiscono diritti edificatori di un ambito, di un comparto o di un'area, la quantità massima di edificazione (espressa in mq di SU) consentita dall'applicazione congiunta delle diverse disposizioni, indici, parametri e vincoli previsti dai diversi strumenti urbanistici che si applicano in tale ambito, comparto o area.

#### **CUD Coefficiente udometrico**

E' il contributo di portata per unità di superficie espresso in l/s per mq o in mc/s per Km<sup>2</sup>.

#### **QN Portata nera**

E' la portata media dei reflui civili e/o industriali.

#### **AP Acque di prima pioggia**

Le acque di prima pioggia corrispondono ai primi 2,5 - 5 mm. di acqua meteorica di dilavamento uniformemente distribuita su tutta la superficie scolante servita dal sistema di drenaggio. Per il calcolo delle relative portate si assume che tale valore si verifichi in un periodo di tempo di 15 minuti; i coefficienti di afflusso alla rete si considerano pari ad 1 per le superfici lastricate od impermeabilizzate. Restano escluse dal computo suddetto le superfici eventualmente coltivate.

**AMD Acque meteoriche di dilavamento/acque di lavaggio**

Le acque meteoriche o di lavaggio che dilavano superfici scoperte (piazzali, tetti, strade, ecc.) che si rendono disponibili al deflusso superficiale con recapito finale in corpi idrici superficiali, reti fognarie o suolo.

**ASP Acqua di seconda pioggia**

L'acqua meteorica di dilavamento derivante dalla superficie scolante servita dal sistema di drenaggio e avviata allo scarico nel corpo recettore in tempi successivi a quelli definiti per il calcolo delle acque di prima pioggia.

**ARD Acque reflue di dilavamento**

Acque meteoriche di dilavamento derivanti da superfici scolanti nelle quali il dilavamento permane per la durata dell'evento meteorico. Esse si qualificano a tutti gli effetti come acque di scarico.

**P Parcheggi**

Nei parcheggi pubblici di urbanizzazione (PU) e in quelli di pertinenza (Pp), la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, 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. Le aree per parcheggi si intendono comprensive delle corsie di accesso e delle aiuole di arredo a verde. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrante sottostanti devono essere sempre alberati, con filari posti mediamente ogni 6/7 metri circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 mq, separata dagli stalli di parcheggio in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi. Il calcolo dei parcheggi deve essere fatto con approssimazione per eccesso.

**VP Verde pubblico attrezzato**

E' la superficie da attrezzare a verde pubblico e da cedere al Comune, secondo quanto prescritto dalle NTA del PSC e dal presente RUE.

**Vpc Verde privato condominiale**

E' la superficie da riservare, in ambiti residenziali, a verde privato condominiale, che non può quindi essere di uso esclusivo di una unità immobiliare. Sono escluse dall'obbligo della realizzazione della quota di verde privato condominiale le villette a schiera e gli edifici mono e bifamiliari. L'area a verde privato condominiale deve essere sistemata a giardino, con prati, arbusti ed alberature.

**Vp Verde pertinenziale**

E' la superficie da riservare a verde pertinenziale, in ambiti produttivi, terziari, commerciali e ricettivi. L'area a verde pertinenziale deve essere sistemata a giardino, con prati, arbusti ed alberature.

**Ir Involucri leggeri rimovibili**

Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, sono assimilabili ai "pergolati a terra" di cui all'Atto di cui al precedente comma 1 e sono quindi esclusi dal computo della SU e SA.

**Ct Costruzioni temporanee**

Si definiscono costruzioni temporanee le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano. Le costruzioni temporanee sono assimilabili ai "pergolati a terra" di cui all'Atto di cui al precedente comma 1 e sono quindi esclusi dal computo della SU e SA.

**IAP** Si definisce IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) colui il quale risponde alla definizione di cui al Decreto legislativo n. 99 del 29/03/2004, successivamente modificato dal Decreto legislativo n. 101 del 27 maggio 2005. La qualifica di IAP può essere richiesta da chi possiede conoscenze e competenze professionali ai sensi

dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999 e dedica all'attività agricola, di cui all'art. 2135 del Codice civile, direttamente o in qualità di socio, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e ricava dall'attività medesima almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. La certificazione che comprova la qualifica di IAP è rilasciata dalla Provincia di Modena, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda. In relazione alle indicazioni formulate nell'ambito normativo comunitario e nazionale, in cui si fa esplicito riferimento alla professionalità e alla redditività dell'azienda agricola, la figura dello I.A.P. rappresenta il soggetto che presenta i requisiti necessari per la eventuale realizzazione, ove ammessa, della residenza agricola (A.1). In caso di impresa in forma societaria, almeno uno dei soci che esercitano mansioni tecnico-gestionali deve rispondere alla definizione di imprenditore agricolo professionale (IAP). In caso di società di capitale o di cooperativa almeno un amministratore deve rispondere alla definizione di imprenditore agricolo professionale (IAP).

#### **Coltivatori diretti**

Sono considerati "Coltivatori diretti" coloro che direttamente e abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi e all'allevamento e al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a 1/3 di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento e il governo del bestiame. Possono essere coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, i mezzadri, i compartecipanti, gli enfiteuti, i coloni parziari, nonché i lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperative. La certificazione che comprova la qualifica di Coltivatore diretto è rilasciata dalla Provincia di Modena, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

#### **Azienda agricola**

L'azienda agricola è un'unità tecnico-economica costituita da terreni in proprietà, in affitto o ad altro titolo di possesso ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica ad opera di un conduttore, cioè, persona fisica o società avente le caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo professionale (IAP).

L'azienda è iscritta alla C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole ed è iscritta all'Anagrafe Aziende Agricole della Regione Emilia Romagna con posizione debitamente validata e rispetta i requisiti di condizionalità di cui al Reg (CE) 1782/2003 e s.m.i. Nel caso in cui non rispetti tali requisiti l'Azienda dovrà dimostrare attraverso il PRA che tali requisiti verranno raggiunti.

### **Art. 14**

#### **Utilizzazione degli indici fondiari**

1. Dalla data di adozione del PSC, l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire o presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA) relativi alla utilizzazione degli indici sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. La superficie minima di intervento può interessare anche più proprietà. In questo caso, il permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e la denuncia di inizio attività (DIA) devono essere cointestati.
3. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la SU delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, ai fini urbanistici, non deve superare gli indici che competono, secondo il RUE, all'ambito oggetto dell'intervento.
4. All'atto della richiesta del permesso di costruire o della presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA), dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data di adozione del PSC, con precisa indicazione delle opere progettate e individuazione grafica delle aree sulle quali è stata computata la Superficie fondiaria (SF) relativa alla applicazione dei parametri urbanistici o, nel caso di interventi per usi agricoli, delle superfici aziendali di pertinenza.
5. Ai sensi del presente RUE si intende come edificio esistente quello regolarmente legittimato, ossia autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17.8.1942 (rif. Legge 1150/1942) in qualsiasi zona del territorio e in data antecedente al 6.8.1967 se in ambito classificabile come rurale alla medesima data del 6.8.1967 (rif. Legge 765/1967).
6. Sono considerati conformi alle norme del RUE gli edifici legittimamente in essere con destinazione d'uso conforme alle norme di area urbanistica e con una consistenza in Superficie utile minore o uguale a quella prevista dal presente RUE.
7. Relativamente agli ambiti consolidati, gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, nonché quelli difformi per consistenza, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni, eccedenti la ordinaria e straordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso, soltanto per adeguarsi al presente RUE. Sono fatti salvi gli edifici in contrasto per i quali sia ammessa la ristrutturazione da attuarsi previa demolizione e fedele ricostruzione che potranno mantenere la consistenza in essere ancorché eccedente rispetto alle disposizioni del presente RUE, ferma restando la necessità di adeguamento della destinazione d'uso.
8. Per gli interventi di recupero con sostituzione dell'esistente (inteso come demolizione e successiva non contestuale edificazione) la destinazione d'uso e la Superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di area urbanistica.

## **Art. 15**

### **Parametri edilizi**

1. Il presente RUE assume le definizioni di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010 e si dovrà quindi fare riferimento alle definizioni dei parametri edilizi ivi contenute.

2. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti la SA non può essere inferiore al 20% e non può essere superiore al 60% della SU. Le superfici accessorie in quantità eccedente il 60% della SU sono da computarsi quale SU al fine del rispetto degli indici edificatori. Negli interventi di ristrutturazione edilizia i valori di cui sopra potranno non essere raggiunti, ma non potrà essere ridotta la superficie accessoria esistente, quando questa sia inferiore al minimo prescritto dal presente RUE.

## **Art. 16** **Distanze**

1. Il presente RUE assume le definizioni di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010 e si dovrà quindi fare riferimento alle definizioni di distanza ivi contenute.

Le distanze si misurano rispettivamente:

- dai confini di proprietà = D1
  - dai confini urbanistici = D2
  - dagli edifici prospicienti = D3
  - dalle strade = D4.
2. Nel caso in cui il RUE o il POC non prevedano altre prescrizioni particolari di distanza minima, si applicano i minimi indicati ai commi successivi.
  3. Gli interventi di "demolizione con contestuale nuova costruzione" (D/NC) di edifici esistenti e gli interventi di "ampliamento" (AM) sono considerati agli effetti delle distanze, come interventi di "nuova costruzione" (NC).
  4. **D1 - Distanze dai confini di proprietà:**
    - a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno dell'ambito urbano storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, si mantengono le distanze preesistenti; anche in caso di sostituzione edilizia, le distanze preesistenti non possono essere ridotte;
    - b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m 5, si applica una distanza minima non inferiore a m 3, né inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di m 10,00 tra pareti finestrate.
    - c) per tutte le nuove costruzioni, per le demolizioni e contestuali nuove costruzioni e per gli ampliamenti, si applica una distanza minima di m 5. Negli ambiti urbani consolidati sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e fermo restando il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che risultino privi o carenti rispetto alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali richiesta dal presente RUE, alla data di adozione del PSC e per la realizzazione di volumi tecnici per ascensori/piattaforme finalizzate al superamento delle barriere architettoniche. Negli ambiti urbani consolidati l'edificazione sul confine di proprietà è disciplinata dal Codice Civile.
    - d) nel caso di PUA, le distanze dai confini di proprietà si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto; all'interno del comparto le distanze fra i confini di proprietà dei singoli lotti sono disciplinate dalla Norme di Attuazione del PUA.

e) le autorimesse interrato possono essere realizzate a 1,50 m dal confine di proprietà e le rampe di accesso possono attestarsi fino 50 cm dallo stesso confine.

**5. D2 - Distanze da confini urbanistici:**

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno dell'ambito urbano storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, si mantengono le distanze preesistenti; anche in caso di sostituzione edilizia, le distanze preesistenti non possono essere ridotte;
- b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m 5;
- c) per tutte le nuove costruzioni, con esclusione di quelle artigianali e industriali e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m 5;
- d) per le nuove costruzioni artigianali e industriali, si applica una distanza minima di m 10 nei confronti delle aree a prevalente destinazione residenziale ed una distanza minima di m 5 nei confronti di tutte le altre zone;
- e) le distanze dai confini urbanistici non si applicano nei confronti delle fasce di rispetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo: stradale e cimiteriale, ecc.);
- f) nel caso di PUA, le distanze dai confini urbanistici si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto;
- g) le aree AVN non costituiscono confini urbanistici quando confinino con ambiti agricoli.

Non devono essere applicate distanze D2 fra aree/ambiti che abbiano da stessa tipologia di destinazione (es.: AC\_1 rispetto ad AC\_0, AP\_1 rispetto ad APR, AC\_1 rispetto ad ARS, ecc.).

**6. D3 - Distanze tra edifici:**

Si applicano i seguenti minimi, nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata (per le parti che si fronteggiano):

- per gli interventi su edifici ricadenti all'interno dell'ambito urbano storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, si mantengono le distanze preesistenti; anche in caso di sostituzione edilizia, le distanze preesistenti non possono essere ridotte;
- per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza pari all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque non inferiore a 10 metri.

Con riferimento agli edifici residenziali, si considerano "pareti finestrate" le pareti perimetrali verticali, sulle quali si apra almeno un infisso esterno che permetta di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente (art. 900 RD n.262 del 16.3.1942, Codice Civile), a servizio di uno spazio chiuso (vano o locale), destinato alla fruizione dell'utenza di una unità immobiliare.

Con riferimento agli edifici a destinazione produttiva, non si considerano pareti finestrate le pareti perimetrali verticali di edifici ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente infissi esterni verticali posti a non meno di 4 m di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (shed o simili).

Nel caso di pareti cieche, l'apertura di nuove vedute è consentita solo qualora tra le pareti stesse sia interposta una distanza maggiore o uguale a 10 m.

Sono ammesse distanze D3 inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche unitarie, secondo quanto previsto all'art. 9 del D.I. n. 1444 del 1968. Nei confronti degli edifici esterni all'ambito soggetto a PUA, si applica comunque una distanza minima di 10 metri.

Negli ambiti urbani consolidati è ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine. Nei medesimi ambiti è ammessa altresì la costruzione in aderenza relativa a due o più edifici nuovi su lotti confinanti.

7. **D4 - Distanza dalle strade:**

Per le nuove costruzioni, i minimi stabiliti dalle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento, si applicano per le strade esistenti, all'esterno del perimetro dei Centri Abitati, definiti ai sensi dell'art. 3 del Nuovo Codice della Strada.

Nel caso in cui l'edificazione lungo strade di quartiere segua un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata da tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto o la normativa in materia.

Le distanze dalle strade si calcolano dal limite di confine catastale.

8. Le distanze D1, D2, D3 e D4 non si applicano a manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (es. cabine elettriche MT/bt, nicchie per contatori, ecc.). Non si applicano inoltre per impianti tecnologici posti all'esterno di fabbricati produttivi, che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. canne fumarie, camini, ecc.), ancorchè rivestiti da strutture di protezione sia con funzioni estetiche che ambientali, nei casi in cui la zona oggetto di intervento confini con un'altra area con destinazione di tipo produttivo, ovvero con ambito del territorio rurale. Eventuali norme specifiche più restrittive derivanti dalla legislazione nazionale o regionale che regolamentino le distanze da strutture e infrastrutture tecniche, prevalgono necessariamente sulle presenti disposizioni.
9. Le distanze D1, D2, D3 e D4 non si applicano agli interventi di nuova costruzione quando l'ispessimento delle murature (relativamente alla parte di muratura che eccede i 30 cm di spessore) sia finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche (es. fodere a cappotto), ai fini della riduzione dell'indice di prestazione energetica, se realizzati nei limiti e con le modalità previste all'art. 11 commi 1 e 2 del D.Lgs. 115/2008, come integrato dal D.Lgs. 56/2010 e s.m..
10. Le distanze D1, D2, D3 e D4 non si applicano inoltre agli interventi di ristrutturazione edilizia con riqualificazione energetica di edifici esistenti quando l'ispessimento delle murature sia finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche (es. fodere a cappotto), ai fini della riduzione dell'indice di prestazione energetica, se realizzati nei limiti e con le modalità previste all'art. 11 commi 1 e 2 del D.Lgs. 115/2008, come integrato dal D.Lgs. 56/2010 e s.m..

**Art. 17**

**Dotazioni minime di Parcheggi di pertinenza (Pp)**

1. Salvo quanto specificato al successivo comma 3, in tutti gli interventi edilizi che comportano aumento di carico urbanistico, con esclusione dei fabbricati compresi nell'ambito urbano storico AS individuato dal PSC, per i diversi usi insediati e per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della L.R. 11/98, devono essere realizzati parcheggi di pertinenza nelle quantità indicate al comma 9 del presente articolo.
2. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra unità edilizia posta in un raggio di accessibilità pedonale non superiore a 500 metri, purché della stessa proprietà, permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche. Tale possibilità non è ammessa nel caso degli interventi di nuova costruzione e, per quanto riguarda le modifiche di destinazione d'uso, è limitata al cambio d'uso per

l'insediamento di attività commerciali all'interno dell'“area urbana di valorizzazione e riqualificazione commerciale” delimitata ai sensi della LR 14/99.

3. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
4. Negli edifici pubblici o aperti al pubblico (scuole, sedi della pubblica amministrazione, pubblici esercizi, alberghi, ecc), i parcheggi pertinenziali sono di uso pubblico, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza e devono quindi essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti. Possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute nel POC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge. Una parte dei parcheggi pertinenziali può essere di uso riservato, ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli addetti di una determinata attività economica o gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
5. Nell'edilizia residenziale, negli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o di demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC) quando la dotazione di spazi di parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto di 1 mq ogni 10 mc di costruzione (volume lordo) per la residenza, ovvero la quantità specificata al successivo comma 9 per le singole destinazioni, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
6. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
7. Nei casi di ampliamento della SU esistente alla data di adozione del PSC, le quantità indicate si intendono riferite alla SU aggiuntiva, ovvero alla porzione di immobile oggetto di intervento comportante aumento di carico urbanistico. A tali fini, per ampliamento della SU esistente si intende anche la modifica di destinazione d'uso di un locale esistente che comporti una riclassificazione da Superficie Accessoria (SA) a Superficie Utile (SU), come ad esempio la riclassificazione da locale di servizio all'abitazione a locale abitabile, configurandosi questo come un aumento del carico urbanistico.
8. Tabella dotazioni parcheggi di pertinenza (Pp) in relazione agli usi:

U.1	Residenza	Pp =	<p>(con un minimo di 1 mq/10 mc)</p> <p>1 posto auto per unità immobiliare con SU fino a 50 mq</p> <p>2 posti auto per unità immobiliare con SU oltre 50 mq</p> <p>Negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti ARS e ARR: almeno 1 posto auto per ogni alloggio deve essere previsto in autorimessa chiusa della superficie minima di 18 mq (con una lunghezza minima di ml. 5 ed una larghezza minima di ml. 2,60). Il secondo</p>
-----	-----------	------	--

			<p>posto auto può essere scoperto, nell'area di pertinenza.</p> <p>Nel territorio rurale i parcheggi di pertinenza possono essere ricavati in autorimessa o entro fabbricati ex agricoli, anche aperti sul fronte, ovvero scoperti.</p> <p>Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC non sono ammessi interventi che riducano le dotazioni preesistenti, salvo che possano essere comunque reperite le dotazioni minime richieste dal presente RUE</p>
U.2	Attività ricettive	Pp =	<p>60 mq/100 mq SU (1 posto auto/40 mq SU) e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera</p>
U.3	Residenza collettiva	Pp =	<p>40 mq/100 mq SU e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera</p>
U.4 (*)	Esercizi commerciali di vicinato	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 40 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.5.1 (*)	Medio-piccole strutture di vendita - alimentari: fino a 400 mq da 401 a 800 mq - non alimentari fino a 400 mq da 401 a 800 mq	Pp =	<p>1 posto auto ogni:  30 mq di SV 18 mq di SV  40 mq di SV 25 mq di SV  tutti di uso pubblico</p>
U.5.2 (*)	Medio-grandi strutture di vendita: - alimentari da 801 a 1.500 mq - non alimentari da 801 a 1.500 mq	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 13 mq di SV 20 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.6a (*)	Grandi strutture di vendita alimentari (oltre 1.500 mq SV)	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 8 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.6b (*)	Grandi strutture di vendita non alimentari (oltre 1.500 mq SV)	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 16 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.7	Pubblici esercizi	Pp =	<p>40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico</p>
U.8	Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti	Pp =	<p>40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico</p>
U.9	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, logistica	Pp =	<p>40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri) di cui almeno 1/2 di uso pubblico</p>
U.10	Locali per lo spettacolo	Pp =	<p>60 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico</p>
U.11	Piccoli uffici e studi professionali	Pp =	<p>40 mq/100 mq SU</p>
U.12	Attività terziarie e direzionali	Pp =	<p>40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico</p>
U.13	Artigianato di servizio	Pp =	<p>40 mq/100 mq SU</p>

			tutti di uso pubblico
U.14	Artigianato di servizio agli automezzi	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
U.15	Attività artigianali e industriali	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
U.16	Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
U.18	Attività di rottamazione e lavorazione inerti, smaltimento e/o recupero dei rifiuti,	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
U.19	Attività di rimessaggio veicoli	Pp =	40 mq/100 mq SU
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune		40 mq/100 mq SU
U.21	Attrezzature sportive: - con capienza di pubblico inferiore a 100 persone - con capienza di pubblico inferiore a 400 persone ma superiore a 100 persone  - con capienza di pubblico superiore a 400 persone	Pp =	40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico 100 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 6 posti di capienza di pubblico autorizzata) tutti di uso pubblico 200 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata) tutti di uso pubblico
U.22	Attrezzature per il verde	Pp =	40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.23	Attrezzature per l'istruzione	Pp =	40 mq/100 mq SU
U.24	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali	Pp =	40 mq/100 mq SU
U.25	Infrastrutture tecniche e tecnologiche	Pp =	10 mq/100 mq SU
U.26	Impianti di trasmissione via etere	Pp =	10 mq/100 mq SU
U.27	Attrezzature per la mobilità	Pp =	10 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.28	Attrezzature socio-sanitarie	Pp =	40 mq/100 mq SU di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.29	Attrezzature culturali (capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone)	Pp =	40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.30	Cimiteri	Pp =	1 posto auto/ 30 tombe tutti di uso pubblico
U.31	Distributori di carburante	Pp =	40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.32	Impianti fotovoltaici	Pp =	1 posto auto /Ha di superficie occupata con un minimo di 2 posti auto
A.1	Residenza agricola	Pp =	1 posto auto per alloggio con un minimo di 1 mq/10 mc Nelle nuove costruzioni (NC) almeno 1 posto auto per ogni alloggio deve essere realizzato in autorimessa chiusa della superficie minima di 18 mq (con una lunghezza minima di ml. 5 ed una larghezza minima di ml. 2,60)

A.7	Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
A.15	Impianti di produzione energetica da biomassa agricola	Pp =	2 posto auto /impianto

(\*) Nei centri commerciali con presenza di superficie alimentare e non alimentare o di aggregazione di più esercizi in un'unica area che comprenda esercizi alimentari e non alimentari, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle SV per la vendita di prodotti non alimentari; le dotazioni richieste, relative agli usi da U.4 a U.6 di cui sopra, si applicano a tali somme distinte per ciascuna merceologia.

## Art. 18 Calcolo delle portate meteoriche

1. Sono fissati i seguenti coefficienti di deflusso unitari:

TIPOLOGIA	COEFF. DI DEFLUSSO
aree commerciali	0.70
aree industriali	0.60
aree residenziali	0.42
parcheggi, tetti, strade asfaltate	0.85
strade inghiaiate e selciate	0.55
strade in terra	0.45
terreno coltivato pendente con o senza interventi di conservazione	0.45
aree verdi regimate e sistemate	0.30
aree verdi attrezzate	0.20
aree verdi pianeggianti urbane	0.10
aree verdi pianeggianti rurali	0.05

2. Il coefficiente medio ponderale relativo ad ogni microbacino, con riferimento al Quadro Conoscitivo del PSC, si calcola secondo la seguente formula:

$$\varphi_m = \text{somma}(\varphi_i \times A_i) / A_{\text{tot}}$$

dove  $\varphi_i$  = coeff. di deflusso unitario

$A_i$  = area avente coeff.  $\varphi_i$

3. Le curve di possibilità pluviometrica (piogge intense) per il territorio comunale sono le seguenti:

$$Tr \text{ 10 anni } a = 25.10 \quad n = 0.488$$

essendo  $h = a T^n$  la struttura analitica della curva di possibilità pluviometrica, in cui con  $h$  si intende l'altezza di pioggia in mm corrispondente alla durata  $t$  in ore.

4. Per superfici singolari inferiori ai 30 ha il carico idraulico per il dimensionamento dell'immissario può essere valutato con il metodo DE MARTINO che ha la seguente espressione (Tr = 10 anni):

$$Q = 160 \varphi_m A \text{ (l/s)}$$

dove  $\varphi_m$  = coeff. medio ponderale

$A_{\text{tot}}$  = superficie totale in ettari

5. Per la verifica idraulica di comparti superiori ai 30 ha si deve ricorrere a modelli di calcolo implementati presso il competente ufficio comunale.
6. Tutti i progetti riguardanti il reticolo fognario o superficiale dovranno essere supportati da relazione e verifiche idrauliche che impieghino modelli di trasformazione afflussi-deflussi adottati dall'ufficio comunale competente, ovvero:
 

per $A < 30$ ha	MODELLO DI DE MARTINO O NASH A 3 SERBATOI	
per $A > 30$ ha	MODELLO DI NASH A 3 SERBATOI	(per bacini urbani)
	MODELLO DELL'INVASO	(per bacini rurali)
7. Il Quadro Conoscitivo del PSC definisce 5 classi di carico idraulico allo stato di fatto; in qualunque di esse si ricada deve essere verificata e dimostrata l'effettiva capacità di smaltimento della sezione dell'emissario, utilizzando la teoria disponibile per le verifiche di collettori e corsi d'acqua in condizioni di moto uniforme (es. Formula Chèzy).
8. Le tubazioni di scarico dei comparti dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovranno avere dimensioni tali da far defluire le acque che l'area in progetto recapiterebbe in condizioni ante operam di permeabilità (area a destinazione agricola), secondo il principio dell'"invarianza idraulica. Al fine di verificare la sostenibilità dei nuovi interventi, la progettazione delle reti fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno ventennali; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori incrementi di carico idraulico.
9. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica, nei piani urbanistici attuativi (PUA) è fatto obbligo di analizzare attentamente il sistema duale, al fine di ridurre il carico idraulico sui bacini, ad esempio incrementando il sistema maggiore inteso come insieme delle depressioni superficiali, canalette a cielo aperto ed effetto laminazione sulle superfici piane.
10. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica delle portate scaricate, internamente ai comparti di intervento, dovranno essere ricavati idonei volumi di invaso. I volumi di invaso (in prima approssimazione pari ad almeno 500 mc per ettaro di ST) saranno composti da:
  - vasche di laminazione,
  - lama d'acqua sulle superfici esposte all'acqua (sistema maggiore),
  - geometrie sovradimensionate dei collettori interni (sistema minore).
 Volumi di invaso unitari inferiori a 500 mc/ha dovranno essere ampiamente motivati ed approfonditi attraverso calcoli idraulici esaurienti e verificabili e dovranno comunque ottenere il parere favorevole da parte dall'Autorità idraulica competente.
11. In corrispondenza dell'immissione del condotto fognario a servizio del comparto nel collettore ricevente, dovrà essere installata un bocca tarata che consenta il passaggio dei soli scarichi in invarianza idraulica così come definita nei commi precedenti.

### **CAPO III INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 19 Manutenzione ordinaria (MO)**

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ed in particolare:
  - pulitura esterna, ripresa parziale o totale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti,
  - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
  - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione, quando questi siano realizzati con materiali compatibili con il contesto di intervento,
  - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici, anche rivolti al risparmio energetico, che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici,
  - tinteggiatura dei paramenti esterni, con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
  - tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni,
  - riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie,
  - riparazione di pavimenti interni,
  - installazione di cancelletti e inferriate, purchè uguali per tutto il fabbricato,
  - realizzazione ex-novo o ampliamento di impianti tecnici e realizzazione di opere con h max inferiore a 1,80 mt costituenti pertinenza ad impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ove ammessi, fermo restando che è sempre vietata la collocazione di unità esterne degli impianti di condizionamento o raffrescamento, qualora interessino i prospetti esterni visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici.
2. Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.
3. La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, fermo restando quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 20 Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei

tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte esterne nell'ambito urbano storico e negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, nonché la realizzazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici e di recinzioni.

Sono inoltre da considerare opere di manutenzione straordinaria:

- l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 115 del 30.5.2008,
  - la sostituzione di elementi architettonici (bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma,
  - l'installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali,
  - la costruzione di nuove canne fumarie e di esalazione che interessino le pareti esterne dell'edificio,
  - la realizzazione di pensiline, di tettoie o di analoghe strutture aventi aggetto inferiore o uguale a ml. 1,50, ove ammesse,
  - la collocazione di insegne e indicatori, ove ammessi,
  - la costruzione di verande (terrazze o un balconi chiusi con un telaio in alluminio o legno o altro materiale, dotati di vetrate),
  - le opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma dell'edificio, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso dell'immobile e delle singole unità immobiliari,
  - le modifiche dei prospetti degli edifici non legate ad altri interventi, quando siano salvaguardati allineamenti e uniformità dei prospetti stessi (a titolo di esempio: inserimento o allargamento di una finestra o di un porta, trasformazione di porta in finestra e viceversa), ove ammesse,
  - le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, per gli edifici industriali ed artigianali.
3. La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente.

#### **Art. 21**

#### **Edifici e aree soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (V) ed interventi di Restauro scientifico (RS)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano alle aree e agli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e a quelli assoggettati dal PSC alla categoria di intervento del restauro scientifico (RS), corrispondenti agli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Le presenti disposizioni riguardano anche gli edifici aventi le caratteristiche di cui sopra, che siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, per i quali il PSC conferma il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione.
2. Per le aree e gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi ammessi sono definiti dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004.
3. Gli interventi di restauro scientifico (RS) sono disposti dal PSC per gli edifici di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico e artistico, quali chiese, oratori, maestà, cimiteri e

altri manufatti di rilevante interesse storico-architettonico e artistico, non già soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi di restauro scientifico (RS) consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri architettonici e artistici e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

4. Il Restauro scientifico (RS) prevede:
- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
    - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni,
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni,
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,
    - la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e distributivo-organizzativo originari,
    - il restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio,
    - la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici (giardini, orti, chiostri, larghi, piazzali, ecc.), assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio e degli spazi liberi;
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, i materiali, i colori o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale;
  - c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.
- Per i cimiteri soggetti a restauro scientifico, sono ammessi interventi di ampliamento, applicando criteri di organica composizione fra il nuovo corpo di fabbrica in ampliamento ed il cimitero esistente.
5. I progetti di restauro scientifico (RS) devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storico-critica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
6. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico (RS) deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini.

## Art. 22

### Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici assoggettati dal PSC alla categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo (RC), corrispondenti agli edifici che rivestono interesse sotto il profilo storico-architettonico e tipologico, sia in ambito urbano che rurale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) sono disposti dal PSC al fine di conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) sono altresì rivolti a conservare o ripristinare gli edifici aventi le caratteristiche di cui sopra, che siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 di cui il PSC abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione, alla luce delle verifiche e degli accertamenti tecnici effettuati ai sensi della L.R. 16/2012 e tenendo in considerazione la gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma e le perizie asseverate presentate da professionisti abilitati.

Per tali edifici, gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) sono declinati in relazione alla rilevanza delle caratteristiche storico-architettoniche e artistiche.

2. Gli interventi di restauro e **risanamento conservativo (RC)** sono disposti dal PSC per gli edifici che rivestono interesse sotto il profilo storico-architettonico e tipologico, sia in ambito urbano che rurale, in relazione alle diverse tipologie architettoniche e alla particolare rilevanza nel contesto urbanistico che li ospita, rappresentate nella cartografia del PSC (PSC/T.2<sub>A/D</sub>) e nelle schede di "Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico" (PSC/C), come di seguito indicato:

- con la sigla RCA, le ville, le case padronali e gli edifici civili, di particolare interesse storico-architettonico e artistico,
- con la sigla RCB, i villini urbani e gli edifici civili e rurali, di interesse storico-architettonico,
- con la sigla RCC, gli edifici civili e rurali, di interesse storico-architettonico-tipologico-testimoniale,

che, ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente RUE, sono sinteticamente richiamati, negli articoli che seguono, nel modo seguente:

- edifici identificati con la sigla RCA,
- edifici identificati con la sigla RCB,
- edifici identificati con la sigla RCC.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono definite per tutti gli edifici assoggettati dal PSC a restauro e risanamento conservativo (RC), declinando le norme di intervento in relazione alle diverse tipologie architettoniche e alla particolare rilevanza nel contesto urbanistico che li ospita, al fine di salvaguardare le caratteristiche architettoniche degli edifici e le relazioni con il contesto urbanistico interessato. Le disposizioni relative agli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) sono dettate ai successivi artt. 23, 24, 25 e 26 del presente RUE, in combinato disposto.

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi in tutto il patrimonio edilizio storico, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

## Art. 23

### Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo

1. In considerazione delle caratteristiche storico-architettoniche rilevate negli edifici del territorio comunale di Bomporto, gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali, che devono essere declinate anche con riferimento alle prescrizioni specifiche dettate ai successivi artt. 24, 25 e 26:
  - a) Strutture verticali  
La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie, quando non diversamente disposto ai successivi artt. 24, 25 e 26.
  - b) Strutture orizzontali  
Le opere di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammesse nel rispetto del sistema strutturale preesistente. La sostituzione di travi e solai lignei con altre strutture di uguale materiale è ammessa esclusivamente quando queste non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione, quando non diversamente disposto ai successivi artt. 24, 25 e 26.
  - c) Strutture di copertura  
Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.  
Quando non diversamente disposto ai successivi artt. 24, 25 e 26, la sostituzione della struttura lignea di copertura con altri elementi di uguale materiale è ammessa esclusivamente quando questa non rivesta un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione.  
Lo sporto di copertura dovrà, in ogni caso, mantenere o riproporre le stesse caratteristiche architettoniche, geometriche e dimensionali degli elementi dell'edificio originario, con cornicione o travetti lignei o altri materiali originariamente presenti.
  - d) Manti di copertura, comignoli, abbaini e terrazzi a tasca  
Quando non diversamente disposto ai successivi artt. 24, 25 e 26:
    - è prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi, ove presenti,
    - negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.
    - nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso dei coppi in laterizio.

I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali tradizionali, ovvero, con esclusione per i casi di comignoli con caratteristiche storico-architettoniche-artistiche di particolare pregio e comunque con esclusione per gli edifici identificati con la sigla RS e RCA, utilizzando una struttura leggera rivestita in rame, riproponendo fedelmente la conformazione del fusto del comignolo esistente di tipologia tradizionale, con copertura in rame, di forma tradizionale.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale o con struttura leggera rivestita in rame, riproponendo una tipologia di comignolo di tipo tradizionale.

Non è ammessa più di una antenna televisiva per ciascuna unità edilizia. Nel caso di più antenne televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio relativo all'intera unità edilizia ovvero alle pertinenze condominiali del fabbricato.

La realizzazione di abbaini e terrazzi a tasca:

- non è ammessa negli edifici soggetti a tutela del territorio rurale e dell'ambito urbano storico,
- nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile:
  - non è ammessa negli edifici identificati con le sigle RS e RCA,
  - non è ammessa nelle falde affacciate su strade pubbliche degli edifici identificati con la sigla RCB e RCC.

Ove ammessi, gli abbaini ed i terrazzi a tasca dovranno avere dimensioni contenute e dovranno essere realizzati secondo criteri di ordinata composizione, in relazione alla composizione delle aperture sul fronte corrispondente dell'edificio.

E' sempre consentita la messa in opera di ancoraggi per l'aggancio di operatori tramite imbracature (linea vita).

e) Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino ed eventuale sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originari, salvaguardandone le caratteristiche storico-architettoniche e gli eventuali elementi decorativi di pregio. I nuovi corpi scala, ove ammessi, potranno trovare la più idonea collocazione rispetto all'assetto distributivo proposto, nel rispetto dell'orditura delle murature principali che definiscono l'impianto tipologico e strutturale originario dell'edificio.

Negli interventi di consolidamento di corpi scala originari è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Gli elementi strutturali (voltini, travi, ecc.) o sovrastrutturali (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) di pregio, dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi potrà essere ammesso esclusivamente nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

Il vano dell'impianto dovrà comunque essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alle falde.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne prevista l'installazione in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, del cavedio e del paramento murario.

f) Impianti tecnici e tecnologici

L'inserimento di impianti tecnici e tecnologici deve avvenire nel rispetto delle strutture preesistenti.

g) Altezze utili

Nei casi in cui le presenti norme prescrivano la conservazione dei solai esistenti oppure il mantenimento della quota degli stessi con sostituzione dei materiali deteriorati, è consentita la facoltà di derogare dalle altezze minime interne richieste per l'abitabilità dei locali, a condizione che la destinazione prevista sia compatibile con l'altezza del locale.

h) Scantinati

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati possono essere previste aperture, purché compatibili con le caratteristiche compositive della facciata e nel rispetto della partitura delle aperture soprastanti.

E' possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'abitabilità dei locali, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

i) Archi e volte

Ove non diversamente disposto dalle presenti norme, gli archi e le strutture a volta dovranno essere conservati, salvaguardando in particolare gli eventuali elementi architettonico-decorativi di pregio presenti.

l) Cornicioni

E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione dei nuovi cornicioni dovrà rispettare le caratteristiche geometriche di quelli originari, utilizzando tecniche e materiali ad essi conformi.

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame, mantenendo le tipologie esistenti, ovvero riproponendo tipologie della tradizione locale.

m) Aperture

Ove prescritto dalle presenti norme, le aperture (finestre, porte e portoni) devono essere conservate o ripristinate nella configurazione originaria.

Quando ammesse dal presente RUE, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, nonché impiegando gli stessi materiali.

Quando ammesse dal presente RUE, le aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- i lucernari in falda non dovranno superare la dimensione di 1 mq,
- i lucernari dovranno essere realizzati secondo criteri di ordinata composizione, in relazione alla composizione delle aperture sul fronte corrispondente dell'edificio.

In relazione a particolari caratteristiche compositive dei fronti dell'edificio, è ammesso un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dalle normative vigenti in materia, con un minimo di superficie illuminante/ventilante = 1/16.

Sono in ogni caso esclusi terrazzi in falda e nuovi abbaini.

n) Paramenti esterni e intonaci

La finitura dei paramenti esterni deve essere possibilmente quella originaria. Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari, impiegando, per la ricostruzione di murature crollate con paramento faccia a vista, mattoni di recupero e, possibilmente, i mattoni recuperati dall'edificio originario eventualmente crollato, adottando tecniche di sagramatura o l'impiego di intonachini pigmentati che lascino trasparire la trama della muratura. Quando non sia possibile recuperare il materiale originario e non vi siano le condizioni per utilizzare mattoni di recupero, dovrà essere prevista l'intonacatura del paramento murario.

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale.

Le parti di paramento murario realizzate con la tecnica della gelosia dovranno essere conservate, prevedendo, ove necessario, strutture metalliche di rinforzo all'intradosso delle murature o tamponamenti interni ciechi o infissi a vetro, con telai di dimensione ridotta in modo da ridurre al minimo la visibilità, ubicati sul lato interno del muro, purché si mantenga la leggibilità della trama della gelosia all'esterno del fabbricato. Le parti di paramento murario originariamente realizzate con la tecnica della gelosia, crollate a seguito degli eventi sismici, dovranno essere riproposte in tutti i casi in cui queste fossero particolarmente connotanti il fabbricato originario, compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e al D.P.C.M. 9 febbraio 2011, ove applicabile.

Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

o) Tinteggiature esterne

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate impiegando tecniche e materiali della tradizione locale o silicati.

La scelta dei colori deve ispirarsi alle tonalità e alle relazioni cromatiche del paesaggio e ai materiali dell'architettura locale, adottando soluzioni cromatiche che riprendano i colori tipici del repertorio della tradizione locale e si armonizzino con il contesto. Nel territorio rurale è escluso l'utilizzo di tonalità sature o brillanti, che contrastano con i toni morbidi del paesaggio rurale.

Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi, in sede di rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere riproposti.

Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

p) Infissi esterni (oscuranti)

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri esterni di chiusura esistenti, ovvero la loro eventuale sostituzione, nel caso di degrado degli stessi, con altri analoghi di tipo tradizionale.

Gli infissi e gli scuri esistenti e quelli di nuovo inserimento dovranno essere verniciati ad effetto opaco, nei colori del repertorio tradizionale locale.

E' escluso l'impiego di infissi in alluminio o in plastica o di avvolgibili di qualsiasi materiale, a meno che non siano originari.

Ove esistenti, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale, secondo quanto sopra descritto.

Per le vetrine dei negozi non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato naturale, di cancelli estensibili o di serrande avvolgibili non a maglie aperte. Le serrande non potranno in ogni caso avere finitura esteriore in metallo cromato e non verniciato.

q) Elementi in ferro

Inferriate, ringhiere, cancelli di pregio dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, potranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale.

r) Elementi in pietra da taglio o laterizio

Quando esistenti, portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici, ecc. devono essere conservati e restaurati.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari e utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

s) Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate.

Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati utilizzando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

t) Elementi decorativi

Gli elementi architettonico-decorativi originari (cornici e riquadrature di porte e/o finestre, cornicioni, cornici marcapiano, gelosie, ecc.) devono essere conservati e restaurati. In caso di crollo e distruzione degli elementi architettonico-decorativi a

seguito degli eventi sismici del maggio 2012, gli stessi dovranno essere ricomposti e/o riproposti.

Si prescrive la conservazione dei seguenti elementi artistico-decorativi, quando non distrutti a seguito degli eventi sismici del maggio 2012: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione in sasso o in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio, pozzi, forni e piccoli servizi agricoli di pregio ecc.. L'impossibilità di recupero degli elementi artistico-decorativi deve essere oggetto di specifica asseverazione da parte del tecnico progettista, corredata da idonea documentazione fotografica, motivando le ragioni del mancato recupero.

- u) Impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

In considerazione delle caratteristiche storico-architettoniche rilevate negli edifici del territorio comunale di Bomporto, non è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sulla copertura o sulle pareti esterne, con le eccezioni di seguito indicate.

L'installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sulla copertura, purchè di tipo architettonicamente integrato, è ammessa esclusivamente nei seguenti casi:

- negli edifici soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo (RC) identificati con la sigla RCC,
- negli edifici pubblici o di uso pubblico soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo (RC) identificati con le sigle RCB o RCC.

Quando obbligatori in base alle normative vigenti, questi dovranno trovare ubicazione nelle aree di pertinenza. Potranno essere valutate soluzioni in copertura esclusivamente con sistemi a minimo impatto visivo, sulla base di uno specifico approfondimento progettuale, da rappresentare con simulazioni ad alto realismo.

- v) Canne fumarie

Le canne fumarie dovranno essere realizzate internamente agli edifici, localizzandole in modo da non interferire con solai a volta o con elementi decorativi o di pregio storico-architettonico o artistico. Le canne fumarie potranno essere ammesse all'esterno, quando non interferiscano con elementi architettonico-decorativi delle facciate (cornici e riquadrature di porte e/o finestre, cornicioni, cornici marcapiano, gelosie, ecc.), adottando un rivestimento in rame e prevedendone un corretto inserimento sulle facciate, sulla base di un progetto che ne definisca dimensioni e caratteristiche geometriche, limitando tale possibilità, quando l'edificio ricada nell'ambito urbano storico, ai fronti rivolti verso corti e/o non visibili da strade e spazi pubblici.

- z) Antenne paraboliche e impianti di raffrescamento

E' ammesso l'inserimento di una sola antenna parabolica centralizzata per edificio.

L'inserimento di impianti di raffrescamento è ammesso a condizione che si individui una collocazione non dissonante con il fabbricato.

- w) Pensiline, tettoie e pergolati

Non è ammessa la realizzazione di pensiline, tettoie e altre strutture aggettanti.

La realizzazione di pergolati è ammessa esclusivamente con strutture leggere in ferro, prive di fondazione e prive di copertura fissa e impermeabile, che si armonizzino con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

## Art. 24

### Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCA

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCA, in considerazione delle caratteristiche storico-architettoniche e artistiche rilevate in questa tipologia di edifici, nel territorio comunale di Bomporto, debbono prevedere:
  - a) la valorizzazione, il restauro e il ripristino degli elementi architettonico-decorativi (cornici e riquadrature di porte e/o finestre, cornicioni, cornici marcapiano, ecc); la valorizzazione e il restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi e decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio, quando non distrutti a seguito degli eventi sismici del maggio 2012. L'impossibilità di recupero degli elementi artistico-decorativi deve essere oggetto di specifica asseverazione da parte del tecnico progettista, corredata da idonea documentazione fotografica, motivando le ragioni del mancato recupero;
  - b) la valorizzazione degli aspetti architettonici, con interventi di ripristino dei valori originali, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originale conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture,
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni,
    - la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici, assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio;
  - c) il recupero, mediante consolidamento o parziale rinnovamento e ripristino delle strutture, con tecnica di cuci-scuci, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali originari:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale.E' ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala, per ragioni distributive e funzionali, nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario;
  - d) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.
  - f) la salvaguardia dell'assetto volumetrico originario, con esclusione per la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, quando non presenti originariamente.

Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni. Eventuali cordolature, necessarie a fini strutturali, dovranno essere realizzate senza dare luogo a modifiche della linea di gronda dell' edificio.

Per gli edifici identificati con la sigla RCA che siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 a cui il PSC abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione, alla luce delle verifiche e degli accertamenti tecnici effettuati ai sensi della L.R. 16/2012, gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) possono inoltre

prevedere: interventi di ripristino delle parti di immobile crollate o gravemente danneggiate, senza introdurre alterazioni o modifiche planimetriche, altimetriche e di sagoma e nel rispetto degli altri criteri da adottare per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, assicurando al contempo un innalzamento del livello di sicurezza sismica e una riduzione della vulnerabilità, nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e al D.P.C.M. 9 febbraio 2011 e il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della LR 16/2012.

L'intervento potrà prevedere la ricostruzione delle strutture orizzontali e verticali e della copertura eventualmente crollate, il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali quali androni, blocchi scale, portici, il ripristino di tutti gli elementi di connotazione delle facciate, quali partiture delle aperture ed elementi dell'apparato decorativo. Per tali interventi dovranno possibilmente essere impiegati i materiali dell'edificio originario, opportunamente accantonati e recuperati, con particolare attenzione per i materiali che componevano l'apparato decorativo originario (cornici, cornicioni, fregi, capitelli, ecc.). Le condizioni di particolare danneggiamento di cui sopra dovranno essere oggetto di specifica asseverazione da parte del tecnico progettista, corredata da idonea documentazione fotografica, da presentare nell'ambito del progetto. L'intervento dovrà inoltre essere dettagliatamente documentato fotograficamente, durante l'intervento di restauro, producendo la relativa documentazione fotografica a corredo della fine lavori.

Con riferimento agli edifici identificati con la sigla RCA, a cui il PSC abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione, le superfetazioni da eliminare, in quanto incongrue rispetto all'impianto originario, devono essere demolite ma, qualora siano legittimamente edificate, è possibile recuperarne la superficie (SU+SA) in un nuovo corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio oggetto di tutela, anche accorpando la superficie (SU+SA) di più superfetazioni presenti nella stessa corte. La nuova costruzione dovrà attenersi ai criteri indicati al comma 3 del successivo art. 27 quater.

2. I progetti di restauro e risanamento conservativo degli edifici identificati con la sigla RCA devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento, che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
3. I corpi di fabbrica edificati come ampliamento organico del fabbricato principale, non classificabili come elementi estranei all'organismo edilizio, possono essere recuperati, sulla base di un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti interessati, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con il corpo di fabbrica principale.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCA deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree, in presenza di giardini di impianto storico, è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini e l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE e della legislazione vigente in materia.

6. Nell'area di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCA, in presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro (non addossate all'edificio), funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale, occupando una superficie massima di 50 mq. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
7. Per gli edifici identificati con la sigla RCA, le misure di incentivazione relative ai maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture o alle deroghe relative alle distanze, previste dalla legislazione vigente in materia energetica, potranno essere applicate nei limiti imposti dal presente articolo relativamente alla tutela delle caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative dell'edificio oggetto di intervento. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative del fabbricato, sottoponendo il progetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b) della LR 15/2013.

#### **Art. 25**

#### **Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCB**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCB, in considerazione delle caratteristiche storico-architettoniche rilevate in questa tipologia di edifici, nel territorio comunale di Bomporto, debbono prevedere:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, purchè ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato. Con specifico riferimento all'assetto delle aperture, è ammessa la possibilità di realizzare nuove aperture o di tamponare aperture esistenti, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, ovvero di realizzare aperture più grandi di quelle originarie, al piano terreno, per favorire una migliore e più diretta relazione con l'area di pertinenza del fabbricato, ricercando un armonico rapporto proporzionale fra larghezza ed altezza delle finestre e nel rispetto degli allineamenti verticali, centrati con le finestre dei piani superiori. Quando l'andamento della copertura sia volumetricamente discontinuo, è ammesso prevedere la modifica dei volumi di copertura, al fine di armonizzare le falde di copertura, senza aumentare la SU;
    - il recupero degli ambienti interni, garantendo la riconoscibilità degli ambienti maggiormente significativi, evidenziando, ove del caso, la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi, anche soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati. E'

ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala, per ragioni distributive e funzionali, nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario,

- la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici, assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio;
- b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti e nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio; sono ammessi interventi di sostituzione della copertura, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) la salvaguardia dell'assetto volumetrico originario, con esclusione per la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, quando non presenti originariamente.

Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni. Eventuali cordolature necessarie a fini strutturali, dovranno essere realizzate senza dar luogo a modifiche della linea di gronda dell'edificio.

Per gli edifici identificati con la sigla RCB, che siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, a cui il PSC abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione, alla luce delle verifiche e degli accertamenti tecnici effettuati ai sensi della L.R. 16/2012, anche al fine di salvaguardare le caratteristiche e la memoria identitaria del paesaggio rurale e del contesto urbano, gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) possono inoltre prevedere:

- a) quando ricadano negli ambiti urbani storici: interventi di ripristino delle parti di immobile crollate o gravemente danneggiate, senza introdurre alterazioni o modifiche planimetriche, altimetriche e di sagoma e nel rispetto degli altri criteri da adottare per gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- b) quando ricadano nel resto del territorio comunale:
  - b1) qualora siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 in maniera tale da essere classificati con livello operativo E3 ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 86/2012 e s.m.: interventi di rinnovo integrale delle strutture, tramite demolizione, con ripristino delle stesse, attraverso la loro fedele ricostruzione, al fine di garantire idonei livelli di sicurezza nei confronti degli eventi sismici, senza introdurre alterazioni o modifiche planimetriche, altimetriche e di sagoma e nel rispetto degli altri criteri da adottare per gli interventi di restauro e risanamento conservativo. Le condizioni di particolare danneggiamento di cui sopra (livello operativo E3 ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 86/2012 e s.m.) dovranno essere certificate da un tecnico abilitato, con perizia giurata. La ricostruzione dovrà avvenire sull'area di sedime originaria, ancorché ricadente in fascia di rispetto stradale o dei corsi d'acqua;
  - b2) qualora siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 in maniera tale da essere classificati con livelli operativi inferiori a E3 ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 86/2012 e s.m.: interventi di cui al precedente punto a). E' ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali, per il ripristino di elementi portanti che necessitano di un rinforzo strutturale prevedendo il ripristino degli eventuali apparati architettonico-decorativi originariamente presenti.

Gli interventi di cui sopra dovranno assicurare un innalzamento del livello di sicurezza sismica e una riduzione della vulnerabilità, nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e al D.P.C.M. 9 febbraio 2011, ove applicabile, e il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della LR 16/2012.

Nei casi di cui alla precedente lettera b1), é ammessa la possibilità di proporre, per le strutture portanti, materiali anche non tradizionali, purchè non a vista all'esterno del fabbricato, ed in particolare:

- per le strutture verticali e orizzontali portanti: cemento armato, acciaio, legno, ecc.;
- per la struttura di copertura: acciaio, legno lamellare (quest'ultimo da proporre con sezioni che riproducano le dimensioni delle strutture tradizionali e con l'accortezza di provvedere alla sua mordenzatura), ecc., purchè non a vista all'esterno del fabbricato, riproponendo, per lo sporto di copertura, le stesse caratteristiche architettoniche, geometriche e dimensionali degli elementi dell'edificio originario, con cornicione o travetti lignei o altri materiali originariamente presenti.

La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche del fabbricato.

Con riferimento agli edifici identificati con la sigla RCB, a cui il PSC abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione, le superfetazioni da eliminare, in quanto incongrue rispetto all'impianto originario, devono essere demolite ma, qualora siano legittimamente edificate, è possibile recuperarne la superficie (SU+SA) in un nuovo corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio oggetto di tutela, anche accorpando la superficie (SU+SA) di più superfetazioni presenti nella stessa corte. La nuova costruzione dovrà attenersi ai criteri indicati al comma 3 del successivo art. 27 quater.

In presenza di superfetazioni legittimamente in essere che non sia possibile spostare in un nuovo corpo di fabbrica, per ragioni distributive o spaziali relative all'assetto della corte aziendale o per non danneggiare colture frutticole o viticole in atto, è possibile prevederne una integrazione, il più possibile armonica, con l'edificio tutelato, allegando al progetto una specifica dichiarazione del proprietario e del progettista con la quale si dimostri l'impossibilità di spostarle.

2. I progetti di restauro e risanamento conservativo degli edifici identificati con la sigla RCB devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
3. I corpi di fabbrica edificati come ampliamento organico del fabbricato principale, non classificabili come elementi estranei all'organismo edilizio, possono essere recuperati, sulla base di un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti interessati, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con il corpo di fabbrica principale.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCB deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.
5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE e della legislazione vigente in materia.
6. Nell'area di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCB, in presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale, occupando una superficie massima di 50 mq. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare coerenti con le caratteristiche dell'edificio e con le aree di

pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

7. Nei fienili identificati con la sigla RCB, è ammessa l'eliminazione dell'originaria partizione interna, sia in orizzontale che in verticale, al fine di poter ospitare mezzi agricoli, anche di grandi dimensioni, foraggio imballato o altri materiali di stoccaggio o prodotti dell'attività agricola o al fine di essere utilizzati per attività complementari all'agricoltura (essiccatoi per cereali, attività di stagionatura di prodotti agro-alimentari, acetaie, sfruttando la naturale ventilazione consentita dalle gelosie, impianti di conservazione di frutta e verdura, ecc.) compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e al D.P.C.M. 9 febbraio 2011, ove applicabile. Ove siano presenti aperture caratterizzate dalla presenza di pilastri o paraste, esse potranno essere anche tamponate ovvero chiuse da infissi, avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento dovrà in ogni caso essere collocato in posizione arretrata rispetto al profilo esterno degli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro).
8. Per gli edifici identificati con la sigla RCB, le misure di incentivazione relative ai maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture o alle deroghe relative alle distanze, previste dalla legislazione vigente in materia energetica, potranno essere applicate nei limiti imposti dal presente articolo relativamente alla tutela delle caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative dell'edificio oggetto di intervento. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative del fabbricato, sottoponendo il progetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b) della LR 15/2013.

#### **Art. 26**

##### **Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCC**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCC, in considerazione delle caratteristiche storico-architettonico-tipologico-testimoniale rilevate in questa tipologia di edifici, nel territorio comunale di Bomporto, debbono prevedere:
  - a) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, ovvero la realizzazione di nuovi interventi strutturali,
  - b) il consolidamento della copertura esistente ovvero la sostituzione della stessa, con ripristino del manto di copertura originale,
  - c) il recupero dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato. Con specifico riferimento all'assetto delle aperture, è ammessa la possibilità di realizzare nuove aperture o di tamponare aperture esistenti, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, ovvero di realizzare aperture più grandi di quelle originarie, al piano terreno, per favorire una migliore e più diretta relazione con l'area di pertinenza del fabbricato, ricercando un armonico rapporto proporzionale fra larghezza ed altezza delle finestre e nel rispetto degli allineamenti verticali, centrati con le finestre dei piani superiori. Quando il fronte edificato sia composto da più unità edilizie o

da più corpi di fabbrica, è inoltre ammesso prevedere l'allineamento delle linee di gronda dei vari fronti, anche con modeste sopraelevazioni non superiori a 1 metro, al fine di armonizzare la quota della copertura. Quando l'andamento della copertura sia volumetricamente discontinuo, è ammesso prevedere la modifica dei volumi di copertura, al fine di armonizzare le falde di copertura, senza aumentare la SU;

- d) il riordino funzionale e compositivo delle relative aree di pertinenza;
- e) il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti; è ammessa la modifica dei corpi scala esistenti e la realizzazione di nuovi corpi scala, nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario;
- f) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- h) la salvaguardia dell'assetto volumetrico originario, con esclusione per la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, quando non presenti originariamente.

Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni. Eventuali cordolature necessarie a fini strutturali, dovranno essere realizzate senza dar luogo a modifiche della linea di gronda dell'edificio.

Per gli edifici identificati con la sigla RCC, che siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, a cui il PSC abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione, alla luce delle verifiche e degli accertamenti tecnici effettuati ai sensi della L.R. 16/2012, anche al fine di salvaguardare le caratteristiche e la memoria identitaria del paesaggio rurale e del contesto urbano, gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) possono inoltre prevedere:

- a) qualora non ricorrano particolari condizioni di fatiscenza delle strutture e dei materiali o siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 in maniera tale da essere classificati con livelli operativi inferiori a E3 ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 86/2012 e s.m.: interventi di ripristino delle parti di immobile crollate o gravemente danneggiate, senza introdurre alterazioni o modifiche planimetriche, altimetriche e di sagoma e nel rispetto degli altri criteri da adottare per gli interventi di restauro e risanamento conservativo. E' ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali, per il ripristino di elementi portanti che necessitano di un rinforzo strutturale prevedendo il ripristino degli eventuali apparati architettonico-decorativi originariamente presenti;
- b) in relazione a particolari condizioni di fatiscenza delle strutture e dei materiali o qualora siano stati danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 in maniera tale da essere classificati con livello operativo E3 ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 86/2012 e s.m.: interventi di rinnovo integrale delle strutture, tramite demolizione, con ripristino delle stesse, attraverso la loro fedele ricostruzione, al fine di garantire idonei livelli di sicurezza nei confronti degli eventi sismici, senza introdurre alterazioni o modifiche planimetriche, altimetriche e di sagoma e nel rispetto degli altri criteri da adottare per gli interventi di restauro e risanamento conservativo. Le condizioni di fatiscenza delle strutture e dei materiali o di particolare danneggiamento (livello operativo E3 ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 86/2012 e s.m.) dovranno essere certificate da un tecnico abilitato, con perizia giurata. La ricostruzione dovrà avvenire sull'area di sedime originaria, ancorché ricadente in fascia di rispetto stradale o dei corsi d'acqua;

Gli interventi di cui sopra dovranno assicurare un innalzamento del livello di sicurezza sismica e una riduzione della vulnerabilità, nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e al D.P.C.M. 9 febbraio 2011, ove applicabile, e il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della LR 16/2012.

Nei casi di cui alla precedente lettera b), è ammessa la possibilità di proporre, per le strutture portanti, materiali anche non tradizionali, purchè non a vista all'esterno del fabbricato, ed in particolare:

- per le strutture verticali e orizzontali portanti: cemento armato, acciaio, legno, ecc.;
- per la struttura di copertura: acciaio, legno lamellare (quest'ultimo da proporre con sezioni che riproducano le dimensioni delle strutture tradizionali e con l'accortezza di provvedere alla sua mordenzatura), ecc., purchè non a vista all'esterno del fabbricato, riproponendo, per lo sporto di copertura, le stesse caratteristiche architettoniche, geometriche e dimensionali degli elementi dell'edificio originario, con cornicione o travetti lignei o altri materiali originariamente presenti.

La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche del fabbricato.

Con riferimento agli edifici identificati con la sigla RCC, a cui il PSC abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione, le superfetazioni da eliminare, in quanto incongrue rispetto all'impianto originario, devono essere demolite ma, qualora siano legittimamente edificate, è possibile recuperarne la superficie (SU+SA) in un nuovo corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio oggetto di tutela, anche accorpando la superficie (SU+SA) di più superfetazioni presenti nella stessa corte. La nuova costruzione dovrà attenersi ai criteri indicati al comma 3 del successivo art. 27 quater.

In presenza di superfetazioni legittimamente in essere che non sia possibile spostare in un nuovo corpo di fabbrica, per ragioni distributive o spaziali relative all'assetto della corte aziendale o per non danneggiare colture frutticole o viticole in atto, è possibile prevederne una integrazione, il più possibile armonica, con l'edificio tutelato, allegando al progetto una specifica dichiarazione del proprietario e del progettista con la quale si dimostri l'impossibilità di spostarle.

2. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE e della legislazione vigente in materia.
3. Nell'area di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCC, in presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale, occupando una superficie massima di 50 mq. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare coerenti con le caratteristiche dell'edificio e con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
4. Nei fienili identificati con la sigla RCC, è ammessa l'eliminazione dell'originaria partizione interna, sia in orizzontale che in verticale, al fine di poter ospitare mezzi agricoli, anche di grandi dimensioni, foraggio imballato o altri materiali di stoccaggio o prodotti dell'attività agricola o al fine di essere utilizzati per attività complementari all'agricoltura (essiccatoi per cereali, attività di stagionatura di prodotti agro-alimentari, acetaie, sfruttando la naturale ventilazione consentita dalle gelosie, impianti di conservazione di frutta e verdura, ecc.) compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e al D.P.C.M. 9 febbraio 2011, ove applicabile. Ove siano presenti aperture caratterizzate dalla presenza di pilastri o paraste, esse potranno essere anche tamponate

ovvero chiuse da infissi, avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento dovrà in ogni caso essere collocato in posizione arretrata rispetto al profilo esterno degli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro).

5. Per gli edifici identificati con la sigla RCC, le misure di incentivazione relative ai maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture o alle deroghe relative alle distanze, previste dalla legislazione vigente in materia energetica, potranno essere applicate nei limiti imposti dal presente articolo relativamente alla tutela delle caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative dell'edificio oggetto di intervento. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative del fabbricato, sottoponendo il progetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b) della LR 15/2013.

#### **Art. 27**

#### **Ripristino tipologico (RT)**

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano edifici fatiscenti, crollati o parzialmente demoliti, non assoggettati a tutela dal PSC, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altri edifici dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Rientrano fra i casi di cui al precedente comma 1, i ruderi che si presentano parzialmente crollati, anche a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, in quanto totalmente privi di struttura di copertura e con murature perimetrali che possono essere in parte crollate in modo più o meno esteso. Non è quindi assimilabile ad un rudere il cumulo di mattoni o pietre conseguente all'integrale crollo dell'edificio preesistente, nè il reperimento di una traccia di fondazione di un immobile totalmente scomparso. E' ammesso il recupero dei ruderi per i quali rimangono in essere le murature perimetrali originarie per un'altezza media delle murature tuttora in essere di almeno 2 metri.
3. Rientrano inoltre, fra i casi di cui al precedente comma 1 anche edifici per i quali non si rilevino strutture in elevazione, nel caso di edifici crollati a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, ovvero di calamità naturali, incendi o altri eventi calamitosi, documentabili con atti delle autorità preposte (Vigili del Fuoco, ecc.), sulla base di documentazione che consenta di accertare la consistenza del volume originario.
4. La ricostruzione degli edifici deve avvenire sul sedime originario, ad eccezione di quelli posti all'interno delle fasce di rispetto stradale o dei corsi d'acqua, che dovranno essere ubicati nelle strette pertinenze del complesso originario, immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale o dei corsi d'acqua, osservando le distanze minime tra edifici e dai confini e gli allineamenti, stabiliti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme. La ricostruzione dovrà riproporre la medesima volumetria del fabbricato originario e dovrà essere attuata nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 27quater.
5. Ai sensi della lettera "e" dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" della LR 15/2013, nei casi di cui al precedente comma 1, il tipo di intervento prevede:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

#### **Art. 27 bis**

**Edifici ubicati fuori dai centri storici e dai nuclei storici non urbani per i quali, a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, non trova applicazione la disciplina di tutela della pianificazione urbanistica**

1. Ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della LR 16/2012, come modificata dall'art. 50 della LR 28/2013, *la disciplina di tutela stabilita dalla pianificazione urbanistica per gli edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale, non trova applicazione nel caso di edifici vincolati dalla pianificazione interamente crollati a causa del sisma o interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica. La disciplina di tutela non trova inoltre applicazione per gli edifici vincolati dalla pianificazione ubicati fuori dai centri storici e dai nuclei storici non urbani, le cui strutture portanti verticali siano crollate per più del 50 per cento coinvolgendo la prevalenza delle strutture orizzontali e di copertura e avendo pertanto subito una irrimediabile compromissione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e testimoniali.*
2. I proprietari degli edifici ubicati fuori dai centri storici e dai nuclei storici non urbani, a cui il PSC abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione, qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente comma 1, possono inoltrare all'Amministrazione comunale gli elaborati progettuali con i quali il progettista abilitato certifica che l'edificio deve intendersi interamente crollato ai sensi della LR 16/2012, come modificata dall'art. 50 della LR 28/2013. A tal fine, al progetto dovrà essere allegata apposita relazione asseverata, che dovrà riportare la seguente formula:  
*"Con riferimento al comma 3 dell'art. 6 della LR n. 16 del 21.12.2012, come integrata con la definizione di edificio crollato introdotta dall'art. 12 dell'Ordinanza commissariale n. 60 del 27.05.2013, si assevera che le strutture portanti verticali sono crollate per più del 50% coinvolgendo la prevalenza delle strutture orizzontali e di copertura e che il fabbricato ha pertanto subito una irrimediabile compromissione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e testimoniali."*

#### **Art. 27 ter**

##### **Edifici del territorio rurale**

**a cui il PSC non abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo attengono agli **edifici del territorio rurale a cui il PSC non abbia confermato il vincolo di tutela, attraverso il Piano della Ricostruzione.**
2. Per gli edifici di cui al precedente comma 1 e per quelli per i quali siano state accertate le condizioni di cui al precedente art. 27bis, qualora, come accertato da apposita perizia tecnica asseverata, risultino caratterizzati da uno stato di danno superiore al danno gravissimo e da una vulnerabilità media o alta (E3), ovvero siano crollati a causa del sisma o demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela della incolumità pubblica, è ammessa la ricostruzione, che può anche prevedere la modifica della sagoma e la riduzione della

volumetria, ai sensi dell'art. 3, comma 6, del decreto-legge n. 74 del 2012, convertito dalla legge n. 122 del 2012. In questi casi, le volumetrie dei fabbricati oggetto di riduzione sono recuperabili con le modalità e i limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 9 della LR 16/2012 ed in particolare:

- le volumetrie oggetto di riduzione sono recuperabili, entro dieci anni dalla data di entrata in vigore della LR 16/2012, unicamente attraverso l'ampliamento dell'edificio originario riparato nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, in caso di:
  - fabbricati abitativi funzionali all'esercizio dell'attività agricola,
  - edifici con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità,
  - edifici ad uso produttivo non agricolo;
- nel caso di fabbricati rurali non abitativi, le volumetrie sono recuperabili entro dieci anni dalla data di entrata in vigore della LR 16/2012, oltre che attraverso l'ampliamento e la sopraelevazione dell'edificio originario riparato, anche attraverso l'edificazione di fabbricati aziendali non abitativi funzionali alla produzione agricola, all'interno del centro aziendale esistente, anche recuperando edifici non più in uso, ovvero, in subordine, in adiacenza agli edifici esistenti.

3. Gli edifici di cui al precedente comma 1, ai sensi del comma 8 dell'art. 9 della LR 16/2012, devono essere progettati *"con riferimento alle tipologie architettoniche e compositive e nel rispetto dei materiali della tradizione locale e delle tecniche costruttive"* che connotano il paesaggio del territorio rurale, assicurando al contempo un innalzamento del livello di sicurezza sismica e una riduzione della vulnerabilità, nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della LR 16/2012.

4. Per la ricostruzione degli edifici di cui al precedente comma 1, ai fini di favorire il recupero dei caratteri identitari del territorio rurale di Bomporto le cui tipologie architettoniche e compositive, le tecniche costruttive e i materiali della tradizione locale sono descritti nella Relazione del Quadro Conoscitivo del PSC relativa al Sistema insediativo storico (QC.3) e richiamati ai precedenti artt. 22 e 23, il riferimento alle tipologie architettoniche e compositive di cui al comma 8 dell'art. 9 della LR 16/2012, richiamato al precedente comma 3, deve intendersi soddisfatto quando:

- l'intervento preveda:
  - per i fabbricati monofunzionali, la ricostruzione in un unico fabbricato in sostituzione di quello esistente, anche in riduzione del volume esistente prima del sisma, intendendo con ciò che la volumetria preesistente non può essere articolata in più corpi di fabbrica e la superficie non può essere trasferita su un unico piano, al fine di contenere l'occupazione di suolo e di realizzare volumi dalla forma compatta e, nel caso di edifici residenziali, non può essere articolata in unità abitative autonome e/o a schiera,
  - per i fabbricati con funzioni miste abitativa e di servizio all'agricoltura (stalla/fienile/deposito agricolo/ecc.), la ricostruzione in due corpi di fabbrica anche distinti per necessità funzionali o igienico-sanitarie.

Nei casi di ricostruzione in riduzione, si dovrà evitare che nella fase di utilizzo della volumetria residua, gli ampliamenti alle abitazioni alterino la compattezza dei volumi già realizzati,

- si riproponga la forma geometrica della pianta dell'edificio originario, quando di forma regolare, intendendosi che un edificio a pianta quadrata non può essere sostituito da un fabbricato a pianta rettangolare e viceversa, ancorché sia ammessa la riduzione della dimensione di ciascun lato,

- si adotti un rapporto armonico fra dimensioni in pianta e in altezza dell'edificio, anche nei casi in cui si preveda la riduzione del volume del fabbricato, che potrà essere attuata sia proporzionalmente, per gli edifici a pianta quadrata, che per riduzione della dimensione longitudinale e/o dell'altezza, per gli edifici a pianta rettangolare, mantenendo un rapporto proporzionale armonico fra la dimensione del fronte e l'altezza dell'edificio,
- si adotti una tipologia di copertura a due, a tre o a quattro acque, in coerenza con la pianta dell'edificio, riproponendo le pendenze tipiche delle falde di copertura degli edifici rurali tradizionali. Per gli edifici di servizio rurali potranno essere ammesse configurazioni volumetriche della copertura anche di tipo non tradizionale, purchè con pendenze tradizionali, in relazione a particolari esigenze del ciclo produttivo o per ragioni igienico-sanitarie (es. allevamenti zootecnici) quando tali esigenze siano esplicitamente e motivatamente documentate. Per il manto di copertura dovranno essere utilizzati materiali che garantiscano un corretto inserimento nel contesto rurale, preferibilmente in coppi in laterizio, escludendo soluzioni a finto coppo, con possibilità di proporre, per la struttura di copertura, materiali anche non tradizionali, avendo anche cura di dimensionare gli sporti di copertura in forma proporzionata alle dimensioni dell'edificio ed evitando di lasciare a vista i materiali non tradizionali eventualmente utilizzati per la struttura di copertura,
- si ripropongano, ove presenti nell'edificio originario, le caratteristiche architettoniche e compositive tipiche dei fienili e delle barchesse, rappresentati da pilastri o paraste, anche binate e da grandi aperture ad arco o squadrate,
- si riproponga la modularità delle aperture tipiche degli edifici rurali, con particolare riferimento al rapporto fra larghezza ed altezza delle finestre, con possibilità di realizzare aperture più grandi, al piano terreno, per favorire una migliore e più diretta relazione con l'area di pertinenza del fabbricato, ricercando un armonico rapporto proporzionale fra larghezza ed altezza delle finestre e nel rispetto degli allineamenti verticali, centrati con le finestre dei piani superiori,
- si ripropongano le caratteristiche volumetriche tipiche del territorio rurale, intendendosi esclusa la possibilità di realizzare elementi sporgenti rispetto al volume compatto del fabbricato, quali balconi, pensiline, tettoie, scale esterne o altri volumi o strutture aggettanti,
- si adottino paramenti murari intonacati, con possibilità di proporre, per le strutture verticali e orizzontali, materiali anche non tradizionali (cemento armato, acciaio, legno, ecc.), purchè non a vista all'esterno del fabbricato, utilizzando tinteggiature esterne a calce o a base di silicati, con esclusione per i tinteggi a tempera e al quarzo. Per la tinteggiatura si dovranno adottare soluzioni cromatiche che riprendano i colori tipici del repertorio della tradizione locale e si armonizzino con il contesto, escludendo tonalità sature o brillanti, che contrastano con i toni morbidi del paesaggio rurale,
- si ripropongano le parti di paramento murario originariamente realizzate con la tecnica della gelosia, in tutti i casi in cui queste fossero particolarmente connotanti il fabbricato originario, compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008, anche tamponate internamente o chiuse con infissi a vetro, purchè si mantenga la leggibilità della trama della gelosia all'esterno del fabbricato,
- l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi sia realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alle falde,
- gli eventuali lucernai, che non dovranno superare la dimensione di 1 mq, siano realizzati esclusivamente sul piano di falda, secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti. Non sono ammessi abbaini e terrazzi a tasca.

La ricostruzione degli edifici abitativi nel territorio rurale non potrà fare ricorso a forme insediative e tipologie edilizie tipiche degli ambiti urbani (insediamenti a schiera, in linea o a

torre e con limitati spazi pertinenziali) e quella degli edifici a servizio delle attività agricole non dovranno utilizzare tipologie tipiche degli insediamenti produttivi. La ricostruzione dovrà in ogni caso garantire il rispetto dei rapporti tipici del territorio rurale, fra le abitazioni e gli edifici di servizio e fra gli edifici e la campagna circostante, anche nei casi in cui non sussistano più i requisiti di ruralità.

Quando siano rintracciabili elementi artistico-decorativi dell'edificio originario, ancorché danneggiati dal crollo, questi devono essere conservati e restaurati.

Nel caso di edifici facenti parte di corti che comprendano altri edifici a cui il PSC, attraverso il Piano della Ricostruzione, abbia confermato il vincolo di tutela, la ricostruzione dovrà tener conto dell'originario rapporto volumetrico, tipologico e di impianto, al fine di salvaguardare i caratteri dell'impianto urbanistico originario, senza alterare i rapporti tra gli edifici, compreso quello oggetto di ricostruzione, ed il contesto di intervento, salvaguardando le relazioni con l'area cortiliva di pertinenza, con la vegetazione presente (filari e siepi), con la trama agricola del paesaggio circostante, con eventuali corsi d'acqua, con la viabilità di accesso e con la viabilità da cui il complesso edilizio risulta percepibile.

5. L'intervento di ricostruzione degli edifici di cui al precedente comma 1 può essere realizzato in modifica di sagoma e volume dell'edificio originario e, motivatamente, può modificarne il sedime, per migliorare le condizioni ambientali di contesto o per garantire una migliore coerenza con l'assetto della corte aziendale, anche secondo quanto contenuto nelle Linee guida paesaggistiche elaborate dalla Regione Emilia-Romagna, discostandosi parzialmente dal sedime originario, ma mantenendo con questo, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito. Gli edifici posti all'interno delle fasce di rispetto stradale o dei corsi d'acqua dovranno essere ricollocati nelle strette pertinenze del complesso originario, immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale o dei corsi d'acqua, osservando le distanze minime tra edifici e dai confini e gli allineamenti, stabiliti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, fatta salva la facoltà del soggetto interessato di procedere alla ricostruzione dell'edificio originario, nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari, qualora l'applicazione di tali disposizioni comporti l'impossibilità di ricostruire l'edificio nelle sue precedenti caratteristiche. Ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013, gli interventi di ricostruzione di cui sopra devono riguardare "un contermine e diretto trasferimento dalla fascia di rispetto su area di proprietà".
6. Per gli edifici di cui al precedente comma 1 ubicati nei corridoi di fattibilità di infrastrutture lineari con progetto preliminare o definitivo approvato, la ricostruzione dovrà avvenire all'esterno del corridoio di fattibilità dell'infrastruttura, in aree idonee già nella disponibilità del privato ovvero in aree appositamente individuate e messe a disposizione dall'amministrazione comunale attraverso il Piano della Ricostruzione.
7. La ricostruzione degli edifici di cui al precedente comma 1 deve tener conto delle condizioni di ventilazione, illuminazione naturale e soleggiamento, anche al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici, nel rispetto dei caratteri strutturanti del paesaggio:
  - l'andamento delle trame del territorio rurale e dei canali;
  - il disegno definito dai confini;
  - la presenza di aree boscate e di masse vegetali;
  - la rete della viabilità e le strade d'accesso;
  - il patrimonio edificato storico, soprattutto gli elementi "focali" quali i campanili, le chiese, le ville.

8. Per la ricostruzione degli edifici di cui al precedente comma 1 trovano applicazione le misure di incentivazione relative ai maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture o alle deroghe relative alle distanze, previste dalla legislazione vigente in materia energetica.
9. Per quanto non espressamente previsto, si potrà fare riferimento agli indirizzi delle "Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana - Paesaggi da ricostruire" approvato con deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1520 del 28 ottobre 2013.

#### **Art. 27 quater**

#### **Edifici del territorio rurale non costituenti beni culturali e non vincolati dalla pianificazione da ricostruire a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 e indirizzi architettonico-compositivi per gli interventi nel territorio rurale**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo attengono agli **edifici del territorio rurale non costituenti beni culturali e non vincolati dalla pianificazione**, da ricostruire a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 e agli indirizzi architettonico-compositivi per gli interventi nel territorio rurale, ove ammessi dal presente RUE.
2. Per gli edifici del territorio rurale non costituenti beni culturali e non vincolati dalla pianificazione, da ricostruire a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 l'intervento può prevedere:
  - a) la ricostruzione, anche in modifica della sagoma e del volume dell'edificio originario e, motivatamente, può modificarne il sedime, per migliorare le condizioni ambientali di contesto o per garantire una migliore coerenza con l'assetto della corte aziendale, anche secondo quanto contenuto nelle Linee guida paesaggistiche elaborate dalla Regione Emilia-Romagna, discostandosi parzialmente dal sedime originario, ma mantenendo con questo, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito.

L'intervento può inoltre prevedere:

    - per i fabbricati monofunzionali, la ricostruzione in un unico fabbricato in sostituzione di quello esistente, anche in riduzione del volume esistente prima del sisma, intendendo con ciò che la volumetria preesistente non può essere articolata in più corpi di fabbrica e la superficie non può essere trasferita su un unico piano, al fine di contenere l'occupazione di suolo e di realizzare volumi dalla forma compatta e, nel caso di edifici residenziali, non può essere articolata in unità abitative autonome e/o a schiera,
    - per i fabbricati con funzioni miste abitativa e di servizio all'agricoltura (stalla/fienile/deposito agricolo/ecc.), la ricostruzione in due corpi di fabbrica anche distinti per necessità funzionali o igienico-sanitarie.

Gli edifici posti all'interno delle fasce di rispetto stradale o dei corsi d'acqua dovranno essere ricollocati nelle strette pertinenze del complesso originario, immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale o dei corsi d'acqua, osservando le distanze minime tra edifici e dai confini e gli allineamenti, stabiliti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, fatta salva la facoltà del soggetto interessato di procedere alla ricostruzione dell'edificio originario, nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari, qualora l'applicazione di tali disposizioni comporti l'impossibilità di ricostruire l'edificio nelle sue precedenti caratteristiche. Ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013, gli interventi di ricostruzione di cui sopra devono riguardare "un contermino e diretto trasferimento dalla fascia di rispetto su area di proprietà";
  - b) la modifica della sagoma e la riduzione della volumetria dell'edificio originario;
  - c) l'accorpamento degli edifici rurali non abitativi sparsi, facenti parte di un'unica azienda agricola, purché ciò comporti, a seguito del ripristino dei suoli agricoli, la collocazione

dell'edificio da ricostruire all'interno del centro aziendale esistente, anche recuperando con il contributo assegnato edifici danneggiati dal sisma e non più in uso produttivo da meno di 36 mesi dalla data del sisma, ovvero, in subordine, in adiacenza agli edifici esistenti;

d) la delocalizzazione dei fabbricati sparsi non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, purché la ricostruzione avvenga in ambiti idonei all'edificazione individuati dagli strumenti urbanistici vigenti o dal piano della ricostruzione e nei limiti della capacità edificatoria riconosciuta ai medesimi ambiti.

3. Le nuove costruzioni previste in applicazione dei punti a), b) e c) del precedente comma 2, gli interventi di ristrutturazione edilizia e le nuove costruzioni, nel territorio rurale, dovranno essere progettate con riferimento a tipologie architettoniche e compositive tipiche del paesaggio rurale, in coerenza con le tipologie tradizionali presenti nel centro aziendale o nel contesto rurale in cui gli interventi verranno realizzati. A tal fine è necessario che i nuovi edifici presentino:

- un armonico inserimento nel centro aziendale o nel contesto rurale, secondo i criteri tipici della composizione delle corti rurali tradizionali,
- un rapporto armonico fra dimensioni in pianta e altezza dell'edificio,
- le tipologie e le pendenze delle falde di copertura tipiche del paesaggio rurale. Per gli edifici di servizio rurali potranno essere ammesse configurazioni volumetriche della copertura anche di tipo non tradizionale, purché con pendenze tradizionali, in relazione a particolari esigenze del ciclo produttivo o per ragioni igienico-sanitarie (es. allevamenti zootecnici) quando tali esigenze siano esplicitamente e motivatamente documentate. Per il manto di copertura dovranno essere utilizzati materiali che garantiscano un corretto inserimento nel contesto rurale, preferibilmente in coppi in laterizio, con possibilità di proporre, per la struttura di copertura, materiali anche non tradizionali, escludendo soluzioni a finto coppo, avendo anche cura di dimensionare gli sporti di copertura in forma proporzionata alle dimensioni dell'edificio,
- la modularità delle aperture tipiche degli edifici rurali, con particolare riferimento al rapporto fra larghezza ed altezza delle finestre; nel caso di edifici di servizio agricolo, le aperture dovranno essere dimensionate con riferimento alla tipologia delle aperture tradizionali, in funzione della necessità di accesso dei mezzi agricoli e delle esigenze del ciclo produttivo agricolo, con esclusione per il tipo di aperture tipiche degli edifici abitativi. Non sono ammessi abbaini e terrazzi a tasca,
- le caratteristiche volumetriche interne degli edifici di servizio agricolo, con esclusione per i solai intermedi, che potranno essere ammessi solo per effettive necessità legate al ciclo produttivo aziendale, opportunamente documentate,
- le caratteristiche volumetriche tipiche del territorio rurale, intendendosi esclusa la possibilità di realizzare elementi sporgenti rispetto al volume compatto del fabbricato, quali balconi, pensiline, tettoie, scale esterne o altri volumi o strutture aggettanti,
- l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi sia realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alle falde,
- le caratteristiche tipiche del paramento murario degli edifici rurali, che dovrà essere intonato. Quando sia previsto l'impiego di materiali non tradizionali (cemento armato, acciaio, legno, ecc.), per le strutture verticali e orizzontali, tali materiali non dovranno essere lasciati a vista all'esterno del fabbricato, utilizzando tinteggiature esterne a calce o a base di silicati, con esclusione per i tinteggi a tempera e al quarzo. Per la tinteggiatura si dovranno adottare soluzioni cromatiche che riprendano i colori tipici del repertorio della tradizione locale e si armonizzino con il contesto, escludendo tonalità sature o brillanti, che contrastano con i toni morbidi del paesaggio rurale.

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì per tutte le nuove costruzioni ammesse nel territorio rurale, anche ad integrazione delle norme di cui al successivo art. 44 "Prescrizioni particolari per il territorio rurale".

Le nuove costruzioni ad uso abitativo non potranno fare ricorso a forme insediative e tipologie edilizie tipiche degli ambiti urbani e quella degli edifici a servizio delle attività agricole non dovranno utilizzare tipologie tipiche degli insediamenti produttivi.

4. Per gli edifici ubicati nei corridoi di fattibilità di infrastrutture lineari con progetto preliminare o definitivo approvato, la ricostruzione dovrà avvenire all'esterno del corridoio di fattibilità dell'infrastruttura, in aree idonee già nella disponibilità del privato ovvero in aree appositamente individuate e messe a disposizione dall'amministrazione comunale attraverso il Piano della Ricostruzione.
5. Gli interventi devono tener conto delle condizioni di ventilazione, illuminazione naturale e soleggiamento, anche al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici, nel rispetto dei caratteri strutturanti del paesaggio:
  - l'andamento delle trame del territorio rurale e dei canali;
  - il disegno definito dai confini;
  - la presenza di aree boscate e di masse vegetali;
  - la rete della viabilità e le strade d'accesso;
  - il patrimonio edificato storico, soprattutto gli elementi "focali" quali i campanili, le chiese, le ville.
6. Per gli interventi di cui al presente articolo, con le limitazioni derivanti da altre disposizioni legislative, trovano applicazione le misure di incentivazione relative ai maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture o alle deroghe relative alle distanze, previste dalla legislazione vigente in materia energetica.
7. Per quanto non espressamente previsto, si potrà fare riferimento agli indirizzi delle "Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana - Paesaggi da ricostruire" approvato con deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1520 del 28 ottobre 2013.

#### **Art. 28**

#### **Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente in conformità con le disposizioni di cui alla LR 31/2002. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, alla Legge 13/89 limitatamente alla realizzazione di volumi sul coperto a servizio di ascensori o piattaforme elevatrici, per l'installazione di impianti tecnologici, nonché le innovazioni necessarie per l'adeguamento dell'involucro edilizio alla normativa del contenimento del consumo energetico

(es. cappotto termico). Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e degli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC), sia in territorio rurale che in ambito urbanizzato, sono compresi anche gli aumenti di superficie utile realizzati mediante trasformazione di superficie accessoria entro la sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC. Tali aumenti di superficie utile sono soggetti al reperimento dei parcheggi di pertinenza, ai sensi dell'art. 17 del RUE e dei parcheggi pubblici, ove richiesti.

Sarà, in ogni caso, classificato come intervento di "ristrutturazione edilizia" quello che preveda un'insieme sistematico di opere e che comprenda:

- il rifacimento, la modifica o l'ammodernamento complessivo degli impianti,
- la sostanziale ridistribuzione funzionale dell'unità immobiliare,
- interventi sulle strutture murarie (intendendo per tali anche le tramezzature interne) tale da ottenere un'articolata riorganizzazione degli spazi.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a tutela e devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edificio col contesto ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti:
  - a) a POC e, per previsione di quest'ultimo, a PUA, qualora interessino organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e in particolare:
    - gli edifici aventi destinazione residenziale superiori a 20.000 mc di volume totale,
    - gli edifici aventi destinazione produttiva superiori a 50.000 mc di volume totale;
  - b) a permesso di costruire, qualora interessino edifici che ricadano all'interno dell'ambito urbano storico;
  - c) a permesso di costruire, qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia:
    - non sia attuato con demolizione e successiva fedele ricostruzione della costruzione preesistente e sia accompagnato da un intervento di ampliamento o sopraelevazione, ove ammesso dal PSC o dal RUE ,
    - sia attuato previa demolizione e successiva fedele ricostruzione della costruzione preesistente (in quanto assimilato alla nuova costruzione);
  - d) a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in tutti gli altri casi.
4. Per ogni intervento di ristrutturazione edilizia è richiesta la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere. Qualora si configuri un aumento e/o una modifica delle utenze, dovrà essere verificata la potenzialità delle reti con l'Ente gestore.
5. Nelle seguenti aree perimetrare dal PSC:
  - a) Aree A1 - Aree ad elevata pericolosità idraulica;
  - b) Aree A2 - Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo A;
  - c) Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;negli interventi di ristrutturazione edilizia è vietata la realizzazione di vani interrati.

## **Art. 29**

### **Nuova costruzione (NC) e Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC)**

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi.

2. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto f);
  - b) gli interventi diretti alla realizzazione di dotazioni territoriali realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, ossia esigenze in ogni caso non superiori ad un anno;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PSC, del RUE o del POC, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume totale (Vt) dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, con esclusione per i manufatti per l'alloggiamento di contatori;
  - h) l'installazione di involucri leggeri rimovibili, cioè gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili;
  - i) costruzioni temporanee, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano;
  - l) realizzazione, nell'ambito delle zone produttive, di strutture a tunnel mobili tipo copri-scopri, purchè di univoca destinazione pertinenziale all'immobile principale;
  - m) realizzazione di ascensori o piattaforme elevatrici realizzati all'esterno di un fabbricato esistente, ove ammessi.
3. La realizzazione di nuove costruzioni è soggetta, di norma, a permesso di costruire ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente disciplinati dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dal PUA.
4. La costruzione delle opere provvisorie e degli involucri leggeri e rimovibili (fatta eccezione per le costruzioni temporanee a servizio di attività di pubblico esercizio, di cui al comma successivo, per le quali dovrà essere presentata la documentazione ivi indicata) è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. E' soggetta a propria ed autonoma segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento richiesto per l'opera servita.
5. Le costruzioni temporanee a servizio dei pubblici esercizi possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno, previa acquisizione di idonea autorizzazione amministrativa; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con la presentazione di segnalazione di inizio attività (SCIA) o la richiesta di permesso di costruire.  
Il termine di durata massima di un anno non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né

alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n. 104/1992.

Allo scadere del termine di permanenza della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata, ferme restando le norme relative all'occupazione di suolo pubblico. L'amministrazione comunale può richiedere che il ripristino o la risistemazione siano garantiti mediante polizza fideiussoria.

Le costruzioni temporanee a servizio dei pubblici esercizi, destinate alla somministrazione all'aperto di cibi e bevande, potranno essere autorizzate per una durata massima di sei mesi consecutivi nell'arco dell'anno solare. La superficie massima coperta, per strutture realizzate sia su area pubblica che privata, non potrà essere superiore alla superficie interna dell'esercizio richiedente, intendendosi per superficie coperta la proiezione a terra della copertura della struttura da realizzare. Tali strutture non sono soggette alla presentazione di segnalazione di inizio attività (SCIA) o richiesta di permesso di costruire, stante il carattere di temporaneità della costruzione, ma soggette a comunicazione da presentare all'Ufficio Commercio del Comune unitamente alla richiesta dell'autorizzazione sanitaria relativa. Alla comunicazione andrà allegata la documentazione tecnica relativa alla struttura da realizzare, come precisato nella modulistica. Le strutture potranno essere realizzate da titolari di pubblico esercizio, agriturismo o laboratori artigianali di produzione e vendita diretta al pubblico di prodotti alimentari (pizzerie, gelaterie etc). Qualora realizzate su suolo pubblico, l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a seguito del pagamento del relativo tributo. Al termine del periodo di validità dell'autorizzazione le strutture dovranno essere completamente rimosse, entro sette giorni dalla scadenza. La mancata rimozione comporta la procedura di accertamento di abuso edilizio, venendo meno il carattere di temporaneità della costruzione, sanzionabile come disciplinato dalla normativa vigente. Qualora la struttura da realizzare abbia necessità di eventuali sistemi di ancoraggio al terreno, questi potranno essere realizzati, esclusivamente per gli interventi su area privata, in modo tale che restino infissi nel terreno, senza fuoriuscire dallo stesso, per ospitare eventualmente la struttura nella stagione successiva. Eventuali pavimentazioni dell'area destinata ad essere coperta con le strutture di cui sopra, dovranno essere realizzate rispettando i requisiti di permeabilità previsti per l'area oggetto di trasformazione.

6. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, anche se destinati ad attività di carattere temporaneo. Può essere autorizzata, per periodi limitati nel tempo, la realizzazione di strutture provvisorie, per usi conformi alle prescrizioni di zona urbanistica e alle norme igienico-sanitarie, intendendo per provvisori quei manufatti che, dopo la rimozione, non richiedono interventi di carattere edilizio per il ripristino dell'area all'uso originario.
7. Nelle seguenti aree perimetrate dal PSC:
  - a) Aree A1 - Aree ad elevata pericolosità idraulica;
  - b) Aree A2 - Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo A;
  - c) Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;negli interventi di nuova costruzione e di demolizione con contestuale nuova costruzione è vietata la realizzazione di vani interrati.
8. Gli interventi di "demolizione con contestuale nuova costruzione" (D/NC) prevista nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire, ove ammessi, consistono nella demolizione e conseguente nuova costruzione di un fabbricato anche diverso, per sagoma, dal fabbricato oggetto di demolizione, del quale può riproporre la SU+SA esistente alla data di adozione del PSC. Non è ammesso l'accorpamento della SU esistente di più edifici, seppure nell'ambito di un unico permesso di costruire, che si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica e

deve fare riferimento ai parametri urbanistico-edilizi dell'area urbanistica interessata e non alla SU esistente. Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato:

- assumendo come riferimento la SU+SA esistente alla data di adozione del PSC,
- con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca,
- nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti,
- articolando la SU e la SA anche in modo diverso rispetto al fabbricato originario, ma nel rispetto della SA minima pari al 20% della SU. Qualora il fabbricato originario disponesse di una SA inferiore al minimo indicato dal RUE, il progetto del nuovo fabbricato potrà incrementare la SA fino al minimo di cui sopra.

9. Gli interventi di "demolizione con contestuale nuova costruzione" (D/NC) prevederanno, di norma, il mantenimento dell'area di sedime del fabbricato originario, con intervento diretto. Gli interventi di "demolizione con contestuale nuova costruzione" (D/NC), essendo riferiti a fabbricati non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, sono finalizzati a migliorare le caratteristiche architettoniche dei fabbricati esistenti e possono quindi essere realizzati modificandone anche radicalmente la sagoma, nel rispetto dei limiti di altezza, delle distanze e dei parametri relativi alla permeabilità dei suoli, fissati dal RUE per l'area urbanistica in cui ricadono. In tal senso sono ammesse modifiche della superficie coperta, intendendosi che:

- nel territorio urbanizzato, il nuovo fabbricato potrà essere spostato all'interno del lotto di intervento, nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade e dalle diverse aree urbanistiche eventualmente confinanti con il lotto;
- nel territorio rurale, il nuovo fabbricato dovrà occupare almeno parte del sedime del fabbricato originario, ma potrà anche modificarne la sagoma, sia in termini planimetrici che volumetrici.

10. Gli interventi di "demolizione con contestuale nuova costruzione" (D/NC) potranno inoltre prevedere un'ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata, nei seguenti casi:

- quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale,
- quando la sua collocazione impedisca la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

Tale possibilità è esclusa entro il perimetro dell'ambito urbano storico e per edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Negli interventi di cui al presente comma, il nuovo fabbricato dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- a) il permesso di costruire preveda espressamente la demolizione dell'edificio originario fissandone il termine, e l'adeguata sistemazione dell'area, in coerenza con la destinazione urbanistica dell'area stessa;
- b) la nuova costruzione venga realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente, la cui fine lavori parziale (relativa cioè alla demolizione) sia adeguatamente documentata. Su richiesta del privato, l'Amministrazione potrà consentire la ricostruzione nella nuova posizione anticipatamente rispetto alla demolizione dell'edificio originario, dietro la presentazione di garanzia fidejussoria di adeguato importo, stimato sulla base del costo di demolizione del fabbricato e di sistemazione dell'area di sedime dello stesso, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata demolizione e che preveda la rinuncia del beneficiario della preventiva escussione, l'operatività entro 15 giorni dietro semplice richiesta scritta e l'escussione a prima richiesta scaduto il termine per la demolizione, salve in ogni caso le sanzioni previste dalla LR 23/2004;

- c) il nuovo fabbricato sia ubicato nelle strette pertinenze del complesso originario e comunque immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale,
- d) il nuovo fabbricato sia realizzato assumendo come riferimento la SU+SA esistente alla data di adozione del PSC, con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca. Il nuovo fabbricato, che dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti, potrà articolare la SU e la SA anche in modo diverso rispetto al fabbricato originario, ma dovrà comunque rispettare la SA minima pari al 20% della SU. Qualora il fabbricato originario disponesse di una SA inferiore al minimo indicato dal RUE, il progetto del nuovo fabbricato potrà incrementare la SA fino al minimo di cui sopra,
- e) il nuovo fabbricato sia ubicato e progettato in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico.

L'intervento di spostamento del fabbricato al di fuori della fascia di rispetto stradale è soggetto ad intervento diretto convenzionato.

11. Quando l'intervento di Nuova costruzione (NC), conseguente ad un intervento di Demolizione (D), non sia contestuale, cioè non sia previsto nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire, l'intervento di Nuova costruzione (NC) dovrà essere attuato, ove ammesso, assumendo come riferimento i parametri urbanistico-edilizi dell'area urbanistica e non la SU esistente del fabbricato oggetto di demolizione, fermo restando che restano confermati, tutti gli altri parametri del presente RUE relativi all'area di intervento.
12. Preliminarmente alla demolizione degli edifici dovrà essere verificata la presenza di materiali per i quali devono essere adottate specifiche modalità di rimozione (es. materiali contenenti amianto) e dovranno essere attivate le necessarie procedure.
13. Nel caso di interventi di demolizione integrale di fabbricati esistenti, dovrà essere depositata al S.U.E. una relazione descrittiva sugli accorgimenti tecnici e gestionali che si intendono adottare in fase esecutiva, per il contenimento delle polveri originate dalle operazioni di demolizione e movimentazione delle macerie.
14. Per ogni intervento di "nuova costruzione" (NC) e, nel caso in cui si configuri un aumento e/o una modifica delle utenze, anche per gli interventi di "demolizione con contestuale nuova costruzione" (D/NC), dovrà essere verificata la potenzialità delle reti con l'Ente gestore.

### **Art. 30 Ampliamenti (AM)**

1. Si considerano ampliamenti le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti, sia mediante modifiche alla sagoma planimetrica che mediante sopraelevazioni. Gli ampliamenti non sono ammissibili negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.
2. Gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente ed in sopraelevazione sono equiparati a interventi di nuova costruzione e sono consentiti, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi fissati dalle norme del PSC e del RUE, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.
3. Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ove ammessi, possono essere abbinati ad interventi di ristrutturazione edilizia.

4. Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione sono soggetti, di norma, a permesso di costruire. Qualora tali ampliamenti si configurino come interventi pertinenziali e siano inferiori al 20% del volume dell'edificio principale, gli interventi sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
5. Per ogni intervento edilizio di ampliamento dell'esistente è richiesta la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere. Qualora si configuri un aumento e/o una modifica delle utenze, dovrà essere verificata la potenzialità delle reti con l'Ente gestore.
6. Nelle seguenti aree perimetrare dal PSC:
  - a) Aree A1 - Aree ad elevata pericolosità idraulica;
  - b) Aree A2 - Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo A;
  - c) Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;negli interventi di ampliamento è vietata la realizzazione di vani interrati.
7. Non si considera intervento di sopraelevazione o ampliamento la variazione dell'altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli sommitali finalizzati al miglioramento o adeguamento strutturale, sempre che restino immutati il numero dei piani e le altezze interne dell'edificio stesso, con esclusione per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, quando tale intervento strutturale sia giudicato indispensabile alla stabilità del fabbricato, in base a specifica perizia tecnica giurata.

### **Art. 31**

#### **Ristrutturazione urbanistica (RU)**

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. All'interno degli ambiti urbani consolidati, i proprietari interessati possono proporre interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) previsto dal POC.
3. La ristrutturazione urbanistica dovrà tendere alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione, anche parziale, dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di nuovi edifici, secondo uno schema planivolumetrico che si proponga di migliorare l'assetto urbanistico dell'area di intervento, sulla base di parametri urbanistico-edilizi definiti dal POC, con riferimento ambito urbano consolidato entro cui l'intervento si inserisce, sia con riguardo alle densità edilizie che all'altezza dei fabbricati, prevedendo idonee quote di verde pubblico attrezzato e di parcheggi pubblici, in relazione alla situazione del contesto urbano di intervento.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a permesso di costruire.
5. Qualora si configuri un aumento e/o una modifica delle utenze, in sede di PUA dovrà essere verificata la potenzialità delle reti con l'Ente gestore.

**Art. 32**  
**Demolizione (D)**

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano prevalentemente elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l'impianto tipologico della struttura edilizia storica.
2. La demolizione di tali elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie o delle aree destinate a verde pubblico.
3. Anche nei casi in cui non sia esplicitamente prevista, il progetto edilizio può proporre la demolizione di edifici esistenti o di parti di essi, con la sola esclusione per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, salvo gli elementi riconosciuti come superfetativi.
4. L'intervento di demolizione deve prevedere l'esecuzione di opere di sistemazione esterna anche dei fronti residui di edifici giustapposti, eventualmente interessati dall'intervento di demolizione.
5. La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di provvedere, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.
6. La demolizione senza ricostruzione è soggetta a denuncia di inizio attività (DIA).
7. Preliminarmente alla demolizione degli edifici dovrà essere verificata la presenza di materiali per i quali devono essere adottate specifiche modalità di rimozione (es. materiali contenenti amianto) e dovranno essere attivate le necessarie procedure."
8. Nel caso di interventi di demolizione integrale di fabbricati esistenti, dovrà essere depositata al S.U.E. una relazione descrittiva sugli accorgimenti tecnici e gestionali che si intendono adottare in fase esecutiva, per il contenimento delle polveri originate dalle operazioni di demolizione e movimentazione delle macerie.

**Art. 33**  
**Recupero e risanamento delle aree libere**

1. Costituiscono interventi di recupero e risanamento delle aree libere gli interventi che comportano il risanamento, funzionale e formale delle aree e spazi liberi.
2. Questo tipo di intervento comprende l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
3. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono soggetti a permesso di costruire.

**Art. 34**  
**Movimenti di terra o sistemazione dei terreni**

1. Costituiscono movimenti di terra o sistemazione dei terreni gli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, i quali non siano connessi all'attività edilizia, non riguardino la coltivazione di cave o torbiere ovvero la sistemazione del terreno per le pratiche agricole: essi comprendono scavi, reinterri, rilevati, livellamenti o sbancamenti, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione e simili.
2. I movimenti di terra o sistemazione dei terreni sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), salvo che si tratti di lavorazioni strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili ovunque, a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale, con esclusione per le aree dei dossi/paleodossi fluviali (di cui all'art. 31 bis delle NTA del PSC) qualora l'intervento comporti una modifica rilevante della struttura tale da comprometterne la funzione e/o la percezione; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e sugli effetti dell'intervento.
4. I progetti che prevedano operazioni di movimentazioni e riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. dovranno essere approvati dal Comune, previa verifica che le operazioni previste non determinino un peggioramento delle condizioni ambientali presenti sul sito interessato al riutilizzo. A tal fine, dovrà essere allegata la "Relazione asseverata terre e rocce di scavo" di cui ai pt. 1.27 e 2.24 dell'All. B dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 5266 del 4.2.2010. la quale indichi anche:
  - l'ubicazione dell'area di provenienza e dell'area di riutilizzo;
  - le opere o gli interventi nei quali saranno impiegati i terreni;
  - la provenienza del materiale, con esclusione, ai sensi della lettera e), comma 1 dell'art. 186 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.e.i, della provenienza da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
  - le caratteristiche chimiche e chimico-fisiche dei terreni; le caratteristiche dovranno essere tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette;
  - le volumetrie complessive del terreno di scavo, del terreno riutilizzato e del terreno smaltito come rifiuto, secondo le modalità previste dalle normative vigenti in materia.

La sussistenza dei requisiti nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un anno, devono essere dimostrati e verificati nell'ambito della procedura autorizzativa. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nel corso di lavori pubblici non soggetti né a VIA né a permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o denuncia di inizio attività (DIA), la sussistenza dei requisiti per il riutilizzo, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che comunque non possono superare un anno, devono risultare da idoneo allegato al progetto dell'opera, sottoscritto dal progettista. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto

delle condizioni di cui al presente articolo, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/06 nel testo vigente.

5. Negli interventi connessi all'attività edilizia non sono in ogni caso ammessi riporti di terreno rispetto alla quota originaria del piano di campagna superiori a 50 cm, fatta eccezione per le barriere acustiche realizzate con terrapieni e argini in terra. Non sono in ogni caso ammessi rilevati che producano sversamenti di acqua su fondi confinanti.

### **Art. 35**

#### **Modifica di destinazione d'uso (MU)**

1. E' definito mutamento d'uso la modifica dell'uso in atto di un immobile che implichi il passaggio dall'uso in atto ad uno degli usi previsti e consentiti nell'ambito della medesima zona urbanistica. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto di un immobile che non sia connesso a interventi di trasformazione dello stesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni del PSC, RUE, POC e PUA.
2. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, (quando cioè le norme del PSC o del RUE prevedano o ammettano, per l'uso finale, un aumento delle superfici utili degli edifici, una quota di dotazioni territoriali superiore a quella iniziale, un aumento delle unità immobiliari, una quota di parcheggi di pertinenza superiore a quella iniziale), il mutamento d'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali richieste e dei parcheggi di pertinenza richiesti e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. I parcheggi pubblici possono essere monetizzati negli ambiti urbani storici e negli ambiti urbani consolidati AC e AP, qualora ne risulti impossibile il reperimento.
3. Ai fini della determinazione del carico urbanistico relativo al parametro dei parcheggi di pertinenza, nel caso di modifica della destinazione d'uso di locali esistenti, gli usi sono riconducibili ai seguenti raggruppamenti di categoria, caratterizzati dal medesimo carico urbanistico:
  - a) funzioni abitative: U.1 - A.1
  - b) funzioni ricettive e di spettacolo: U.2 - U.10
  - c) funzioni direzionali e produttive: U.7 - U.8 - U.9 - U.11 - U.12 - U.13 - U.14 - U.15 - U.16 - U.18 - U.19 - U.31 - A.7
  - d) funzioni di servizio: U.3 - U.20 - U.21 - U.22 - U.23 - U.24 - U.28 - U.29
  - e) attrezzature tecnologiche: U.25 - U.26 - U.27Gli usi non richiamati nell'elenco di cui sopra non sono riconducibili a raggruppamenti di categoria, ai fini della determinazione del carico urbanistico.
4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla DIA o dal permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a permesso di costruire a seconda dell'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Ai sensi di quanto disposto dal comma 6 dell'art. 26 della LR 31/2002 e s.m., non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della SU dell'unità stessa e comunque con un massimo di 30 mq.
7. Negli ambiti urbani storici il cambio d'uso verso usi residenziali è sempre ammesso, con la sola eccezione del piano terra, la cui destinazione residenziale potrà essere ammessa nel caso di fabbricati con aree di pertinenza asservite..
8. Non costituisce mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 150 mq.
9. Gli edifici classificati di interesse storico-architettonico dal PSC, nei limiti definiti dall'art. 20, comma 1, del D.Lgs 42/2004 per gli edifici di cui all'art. 17 delle NTA del PSC, possono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso con intervento diretto nel caso di adeguamento agli usi ammessi dal PSC o dal RUE ovvero per l'insediamento di funzioni che non comportino alterazioni dell'impianto tipologico originario. E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli indicati dal RUE solo mediante la formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo dell'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della LR n. 20/2000 e s.m..
10. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale, ovvero commerciale, ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo della presentazione della CIL, della SCIA o del permesso di costruire. Tale analisi rappresenta un elemento condizionante per le previste riqualificazioni. La documentazione da allegare dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito, la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture, l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali, artigianali o commerciali, potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un'indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte. I risultati di tale indagine preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D,Lgs 152/06) non risulti superato.

Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06).

11. Nell'"ambito urbano storico" perimetrato dal PSC ai sensi dell'art. A-7 della LR 20/2000 e s.m. sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso da esercizi commerciali di vicinato (U.4) a terziario direzionale (U.12) solo nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n.14. Sono inoltre ammessi mutamenti di destinazioni d'uso solo al piano terra e al primo piano degli edifici in favore di attività commerciali di vicinato (U.4).
12. La variazione di destinazione d'uso di locali esistenti alla data di adozione del PSC dalla categoria U.11 (Piccoli uffici e studi professionali) e U.12 (Attività terziarie e direzionali) alla categoria U.4 (Esercizi commerciali di vicinato), non comporta l'adeguamento dell'altezza minima dei locali prescritta per i locali commerciali.
13. A tutti gli edifici esistenti sul territorio rurale alla data del 31-03-2009 (data di entrata in vigore della LR n. 4 del 31/03/2009), è connesso l'uso A.11 (agriturismo). Non costituisce quindi modifica della destinazione d'uso il loro utilizzo ai fini agrituristici secondo quanto disposto dalla LR n. 4 del 31/03/2009.

## **CAPO IV AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE**

### **SEZIONE I TERRITORIO URBANIZZATO**

#### **Art. 36 Ambiti urbani storici (AS)**

##### **1. Definizione:**

Entro il limite dell'"ambito urbano storico" perimetrato dal PSC ai sensi dell'art. A-7 della LR 20/2000 e s.m., il RUE identifica:

- le aree AS\_1 "Tessuti urbani storici", che corrispondono ai tessuti urbani storici e comprendono le aree su cui insistono edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004, disciplinati dall'art. 17 delle NTA del PSC o "Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico", classificati dal PSC e disciplinati dall'art. 18 delle NTA del PSC;
- le aree AS\_2 "Tessuti urbani di impianto storico", che corrispondono ai tessuti urbani di impianto storico e comprendono le aree entro cui sono insediati edifici non soggetti a tutela che, pur se edificati o trasformati in epoche più recenti, completano il tessuto edificato secondo l'impianto storico originario;
- le aree AS\_3 "Tessuti urbani storici da riqualificare", che corrispondono alle parti del tessuto urbano storico entro cui sono insediati edifici non coerenti con l'edilizia storica, ovvero a spazi liberi dall'edificato, anche pubblici, che richiedono interventi di riqualificazione urbana, da attuare mediante POC, finalizzati al miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia e allo sviluppo di attività economiche e sociali, in deroga agli interventi ammessi negli ambiti urbani storici, definiti al comma 3 dell'art. A-7 della LR 20/2000 e s.m..

Oltre alle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3, nell'ambito urbano storico AS sono presenti:

- dotazioni territoriali esistenti (attrezzature di servizio e verde pubblico),
- parcheggi pubblici esistenti,

- rete viaria e spazi inedificati.  
disciplinate dal RUE negli articoli relativi a quelle specifiche classificazioni urbanistiche.

## 2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AS\_1 e AS\_2 gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Per le aree AS\_1 sono ammessi interventi di tipo conservativo, in applicazione delle categorie di intervento assegnate ai singoli edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 o classificati dal PSC come edifici di interesse storico-architettonico,

Per le aree AS\_2 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto della leggibilità del tessuto edificato secondo l'impianto storico originario. A tal fine, trattandosi di edifici non soggetti a tutela, è ammessa anche la demolizione di corpi incongrui e superfetazioni.

Nelle aree AS\_3 gli interventi di conferma della capacità insediativa esistente si attuano per intervento diretto (ID). Nelle aree AS\_3 sono tuttavia ammessi interventi di riqualificazione urbana, anche in deroga alle possibilità di intervento normalmente ammesse dal presente RUE, mediante POC e PUA, in relazione a particolari esigenze di interesse pubblico, in base ad uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m..

Nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,15 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) o quale Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS o ARR di atterraggio.

Nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3, il POC può assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m., il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio (POIC). Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC.

## 3. **Usi ammessi:**

Per gli edifici esistenti nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3, gli usi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminazione, dalla

classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Compatibilmente con l'impianto tipologico, sono ammessi i seguenti usi:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Attività di spettacolo (per gli ambiti AS\_1, limitatamente a teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.) e comunque quando compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e previa verifica della compatibilità acustica)
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali,
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.23 Attrezzature per l'istruzione
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali.

L'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte in sede di progetto, per tutti gli edifici esistenti nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3, dovrà essere verificata in relazione al rispetto dell'impianto tipologico originario. Nel corso dell'istruttoria il responsabile del procedimento acquisirà quindi il parere della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" allo scopo di verificare che le destinazioni previste non comportino significative alterazioni dell'impianto tipologico originario.

Nella definizione delle destinazioni d'uso compatibili si dovrà fare riferimento ai seguenti criteri:

- a) per gli edifici, o parti di essi, con originaria funzione abitativa, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, con la sola eccezione delle unità immobiliari poste a piano terra per le quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso uno degli usi precedentemente specificati,
- b) per gli edifici, o parti di essi, con funzione originaria diversa da quella abitativa, potranno essere ammesse altre destinazioni d'uso, comprese fra quelle sopra indicate, purché il loro inserimento non comporti una alterazione dell'impianto tipologico originario.
- c) il cambio d'uso verso usi residenziali è sempre ammesso, con la sola eccezione del piano terra, la cui destinazione residenziale potrà essere ammessa nel caso di fabbricati con aree di pertinenza asservite.
- d) sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso da esercizi commerciali di vicinato (U.4) a terziario direzionale (U.12) solo nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14.
- e) sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso in favore di attività commerciali di vicinato (U.4) solo al piano terra e al primo piano degli edifici.

I primi piani con altezza inferiore a m 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, quale espansione degli spazi sottostanti.

I seminterrati, ove ammessi, possono essere destinati a servizi per la residenza (cantine, lavanderie, ecc.) o a servizi per attività non residenziali.

I laboratori per artigianato di servizio devono in ogni caso risultare compatibili con gli usi prevalenti nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3 e quindi non devono presentare caratteri di insalubrità o molestia.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli previsti o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Le aree inedificate non potranno essere edificate. Con riferimento agli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo (RC), è tuttavia ammissibile che quando vi siano superfetazioni da eliminare, in quanto incongrue rispetto all'impianto originario, queste vengano demolite ma, qualora siano legittimamente edificate, sia possibile recuperarne la SU+SA in un nuovo corpo di fabbrica, separato rispetto all'edificio soggetto a tutela, anche accorpando la SU+SA di più superfetazioni presenti nella stessa area.

Nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	Per le aree AS_1 e AS_2: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi. Nelle aree AS_3, nel rispetto dei criteri definiti dal PSC, oltre agli interventi di cui sopra, sono ammessi interventi di riqualificazione urbana (ristrutturazione urbanistica), mediante POC, che potrà prevedere incrementi della SU esistente alla data di adozione del PSC, in una percentuale compresa fra 20% e 40% della SU esistente, in relazione a particolari esigenze di interesse pubblico, da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di particolare rilevanza, in base ad uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m..  -----

			<p>L'area identificata come &lt;Area urbana di valorizzazione e riqualificazione commerciale" ai sensi della LR 14/99&gt;, nell'area urbana di Solara, è finalizzata alla redazione di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14.</p> <p>Per i fabbricati affacciati su quest'area è incentivato l'uso commerciale nei locali al piano terra. A tal fine le dotazioni dei parcheggi di pertinenza possano essere localizzate anche in un'altra unità edilizia posta in un raggio di accessibilità pedonale non superiore a 500 metri, purché della stessa proprietà, permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.</p>
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	<p>cfr art. 17 RUE, derogabile esclusivamente ove si dimostri l'impossibilità a reperire la dotazione richiesta.</p> <p>Qualora non si disponga di altro locale destinabile ad autorimessa ovvero di uno spazio destinabile a posto auto, nell'ambito dell'area di pertinenza, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per locali già attualmente destinati ad autorimesse pertinenziali.</p>
H	Altezza massima	=	Esistente, salvo altezze diverse definite dal POC per le aree AS_3
VL	Visuale Libera	=	<p>- Esistente, salvo VL diverse definite dal POC per le aree AS_3</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	<p>- Esistente, salvo distanze diverse definite dal POC per le aree AS_3</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = esistente o <math>\geq 5</math> m</p>
D2	Distanze da confini urbanistici	=	<p>- Esistente, salvo distanze diverse definite dal POC per le aree AS_3</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica D2 = esistente o <math>\geq 5</math> m</p>

D3	Distanze tra edifici	=	- Esistente, salvo distanze diverse definite dal POC per le aree AS_3 - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D3 = altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	- Esistente, salvo distanze diverse definite dal POC per le aree AS_3 - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica D4 = esistente o con riferimento all'allineamento prevalente

#### 5. Prescrizioni particolari:

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con contestuale nuova costruzione, ove ammessi, devono garantire un armonico inserimento del nuovo corpo di fabbrica nel tessuto edilizio circostante, proponendo materiali e forme coerenti con i modelli compositivi tradizionali. Nel rispetto di tale obiettivo si prescrive l'uso di:

- colori tipici dell'edilizia storica tradizionale;
- paramenti murari in intonaco a base di calce;
- manti di copertura in coppi;
- infissi e scuretti in legno con colori e disegno coerenti con la tradizione edilizia storica locale;
- recinzioni e chiusure perimetrali realizzate con caratteristiche coerenti con la tradizione edilizia storica locale.

Nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In presenza di giardini di impianto storico, dovrà essere mantenuto l'impianto originario.

Negli ambiti urbani storici devono essere preservati tutti i piccoli manufatti esistenti quali pozzi, forni, pilastri d'ingresso e murature di recinzione. Gli interventi su tali manufatti devono prevedere il loro recupero senza alterazione delle forme e dei materiali originali.

Nelle aree AS\_2 è ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca, con le seguenti limitazioni:

- l'altezza minima del lato parallelo alla linea di gronda, misurata dal pavimento all'estradosso della copertura, non deve essere inferiore a 1 metro,
- la parte di falda compresa tra la linea di gronda ed il bordo esterno del terrazzo, non potrà essere inferiore a 1 metro,
- la parte di falda compresa tra il bordo laterale del terrazzo, nel suo punto più basso, e la linea di displuvio della falda, non potrà essere inferiore a 1 metro,
- potranno essere interessate falde rivolte verso strade pubbliche solo nei casi in cui la larghezza della strada sia inferiore alla misura corrispondente alla quota del parapetto del terrazzo a tasca.

## Art. 37

### Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC\_0)

#### 1. Definizione:

Le aree AC\_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti residenziali per i quali si ritiene opportuno limitare l'edificazione, per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche, ovvero caratterizzate dalla presenza di pertinenze di valore ambientale.

Le aree AC\_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree a giardino o pertinenziali e simili.

In queste aree, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC, il RUE prevede interventi di recupero e di ampliamento volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza.

#### 2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AC\_0, gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC\_0, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,15 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) o quale Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS o ARR di atterraggio.

Nelle aree AC\_0 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m., il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio - POIC.

Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC .

### 3. Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree AC\_0, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):
  - U.1 Residenza
  - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):
  - U.2 Attività ricettive
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
  - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
  - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
  - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29 Attrezzature culturali.

Le attività già insediate alla data di adozione del PSC, ancorchè occupino una SU superiore alla percentuale massima ammessa dal presente RUE, possono essere confermate anche in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) o di Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC).

Per gli edifici compresi nelle aree AC\_0 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

Per l'area AC\_0, catastalmente identificata al Foglio 38, mappale 87, è ammessa la possibilità di utilizzare l'intero piano terra dell'edificio esistente, per gli usi secondari di cui al presente comma, a servizio dell'adiacente attività produttiva.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC\_0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	<p>- Per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>- Per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC: sono ammessi interventi di ampliamento, per ciascun fabbricato, da realizzare in forma accorpata al fabbricato esistente alla data di adozione del PSC, nel limite del 20% della SU esistente, fino al raggiungimento della SU realizzabile con indice 0,30 mq/mq, oltre ad una quota di SA, riferita alla SU in ampliamento, fino al 60% della SU. Gli interventi dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che assicurino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per quanto riguarda l'ampliamento fuori sagoma: sia garantito il rispetto della normativa sismica e il raggiungimento dei livelli minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008,</li> <li>- quanto riguarda l'intero edificio, comprensivo di ampliamento: sia garantito il miglioramento delle prestazioni di efficienza energetica corrispondente ad una percentuale pari ad almeno il 25% delle prestazioni di efficienza energetica esistenti. Quest'ultima condizione non vale per gli edifici che presentino già prestazioni di efficienza energetica di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008</li> </ul> <p>E' ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica da destinare ad autorimesse, solo nel caso in cui non siano già presenti negli edifici esistenti e nel limite di quelle prescritte con riferimento al numero degli alloggi e con</p>

			dimensione non superiore a 18 mq per autorimessa. Nelle aree AC_0, interessate da fabbricati soggetti a tutela dal PSC, le autorimesse non potranno essere fisicamente accostate agli edifici esistenti tutelati. Le autorimesse dovranno essere realizzate sulla base di un progetto di inserimento nell'area di pertinenza che dimostri la non compromissione degli eventuali giardini di impianto storico.
	Parcheeggi di urbanizzazione	=	30 mq/100 mq SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	50% della SF al netto della sup. coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	2 piani, oltre al piano terra e al sottotetto
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = esistente o $\geq 5$ m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = esistente o $\geq 5$ m
D3	Distanze tra edifici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D3 = altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AC\_0 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In presenza di giardini di impianto storico, dovrà essere mantenuto l'impianto originario.

### Art. 38

#### Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC\_1)

##### 1. Definizione:

Le aree AC\_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.

In queste aree, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività

complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

## 2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_1, gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC\_1, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC\_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) o quale Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS o ARR di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE per le aree AC\_1 e delle prescrizioni relative agli edifici e manufatti di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Nelle aree AC\_1 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m., il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio - POIC.

Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC .

### 3. Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree AC\_1, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):
  - U.1 Residenza
  - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):
  - U.2 Attività ricettive
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
  - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
  - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
  - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29 Attrezzature culturali.

Le attività già insediate alla data di adozione del PSC, ancorchè occupino una SU superiore alla percentuale massima ammessa dal presente RUE, possono essere confermate anche in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) o di Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC).

Per gli edifici compresi nelle aree AC\_1 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC\_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria) Per le nuove costruzioni, la presenza di lotti
----	---------------------------------	---	---

			<p>liberi frazionati prima dell'adozione del PSC non da automaticamente diritto all'edificazione, qualora essi derivino da lotti originariamente asserviti a fabbricati il cui indice sia stato calcolato anche sulla base del lotto frazionato. Il progettista dovrà asseverare la provenienza del lotto e dichiarare, ove ricorra tale condizione, che il lotto oggetto della proposta di edificazione non è mai stato asservito ad altri fabbricati, ai fini del calcolo dell'indice edificatorio dei fabbricati stessi.</p>
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per le nuove costruzioni (NC), gli ampliamenti (AM) e le Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC): <math>UF = 0,30 \text{ mq/mq}</math></li> <li>- per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE): SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE,</li> </ul> <p>garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU, con SA massima pari al 60% della SU.</p> <p>-----</p> <p>Nelle aree AC_1, nel caso di recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, si potrà fare riferimento solo alla SU già realizzata alla data di adozione del PSC.</p> <p>-----</p> <p>Nelle aree AC_1, a fronte della realizzazione di nuovi fabbricati ad elevate prestazioni di efficienza energetica (Classe A), è ammessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di interventi di demolizione con contestuale nuova costruzione di singoli fabbricati, da attuate tramite Permesso di costruire convenzionato, con incremento premiale fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorato della SA relativa all'incremento di SU,</li> </ul> <p>oppure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana che coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue, da attuare tramite PUA, che preveda la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati, con incremento premiale fino al 30% della</li> </ul>

			<p>SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorato della SA relativa all'incremento di SU.</p> <p>La convenzione, in entrambi i casi, stabilirà le congrue garanzie per la realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria.</p> <p>-----</p> <p>Per l'area AC_1, catastalmente identificata al Foglio 35, mappale 487 alla data di adozione del PSC, in relazione alle condizioni specificamente previste nel bando pubblico di assegnazione del lotto, è ammessa una SU massima pari a 450 mq.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area identificata con la sigla AC_1*, per l'edificio non soggetto a tutela ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PSC, è ammessa una SU massima pari a 156,4 mq, oltre alla SA, con sopraelevazione di una parte dell'edificio, al solo fine di uniformare le falde e l'altezza del fabbricato, sul lato prospiciente la cantina vinicola, rispetto alla quale non si intende applicata la VL prevista per le aree AC_1.</p>
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	30 mq/100 mq SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione con contestuale nuova costruzione: 50% della SF al netto della sup. coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	Per le nuove costruzioni: 2 piani, oltre al piano terra e al sottotetto Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta l'altezza esistente.
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni: 0,5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta la VL esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m Negli ambiti urbani consolidati l'edificazione sul confine di proprietà è disciplinata dal Codice Civile.
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m o

			allineamento prevalente
--	--	--	-------------------------

**5. Prescrizioni particolari:**

Nelle aree AC\_1 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

**Art. 39**

**Aree di trasformazione per usi residenziali (AC\_2)**

**1. Definizione:**

Sono aree parzialmente edificate o lotti liberi, in contesti urbanistici prevalentemente residenziali consolidati che necessitano di interventi di trasformazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

In queste aree il RUE ammette la nuova costruzione o la demolizione con contestuale nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

**2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_2, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti. In relazione all'entità e alla complessità dell'intervento da attuare, il Comune può richiedere che il Permesso di costruire sia assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di opere volte a risolvere criticità pregresse o di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree, ovvero può richiedere che l'intervento sia attuato tramite PUA.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico, può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree già destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto delle prescrizioni relative agli edifici e manufatti di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC\_2, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC\_2 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) o quale Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate

particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS o ARR di atterraggio.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AC\_2 sono ammessi i seguenti usi:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli, limitatamente alle autovetture
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.21 Attrezzature sportive
- U.23 Attrezzature per l'istruzione
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC\_2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria) Per le nuove costruzioni, la presenza di lotti liberi frazionati prima dell'adozione del PSC non da automaticamente diritto all'edificazione, qualora essi derivino da lotti originariamente asserviti a fabbricati il cui indice sia stato calcolato anche sulla base del lotto frazionato. Il progettista dovrà asseverare la provenienza del lotto e dichiarare, ove ricorra tale condizione, che il lotto oggetto della proposta di edificazione non è mai stato asservito ad altri fabbricati, ai fini del calcolo dell'indice edificatorio dei
----	---------------------------------	---	---

			fabbricati stessi.
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	UF = 0,15 mq/mq, incrementabile fino a 0,40 mq/mq, esclusivamente quando siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari. La SU esistente potrà essere confermata solo in caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione senza ricostruzione.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	30 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della superficie coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	30% della SF al netto della superficie coperta
H	Altezza massima	=	3 piani, oltre al piano terra
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m o criterio dell'allineamento prevalente

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AC\_2 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

### Art. 40

#### Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC\_3)

1. Nelle aree AC\_3, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.
2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
  - qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dello strumento

urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei permessi di costruire volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;

- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate ma i lotti non siano stati completamente edificati, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi completato ma resteranno validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, facendo riferimento alle definizioni e alle modalità di calcolo dei parametri di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.

### 3. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_3 gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Nel caso in cui lo strumento urbanistico attuativo non avesse fissato i parametri relativi a

- parcheggi di pertinenza,
- superficie permeabile minima,
- verde condominiale,

per questi parametri si dovranno assumere i parametri fissati dal RUE per l'area urbanistica AC\_1, mentre resteranno validi tutti gli altri parametri, come definiti dallo stesso strumento urbanistico attuativo o dal PRG.

Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

Eventuali varianti che introducano modifiche sostanziali all'assetto funzionale del comparto, devono essere previste nell'ambito di un POC che fisserà, eventualmente, sulla base di uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., i nuovi parametri urbanistici ed edilizi e le condizioni all'attuazione, anche al fine di garantire coerenza con lo schema planivolumetrico originario eventualmente avviato e comunque con il PSC.

## Art. 41

### Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP\_1)

#### 1. Definizione:

Le aree AP\_1 corrispondono alle parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, ad assetto urbanistico consolidato.

In queste aree il RUE prevede:

- per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC: interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive,
  - per i lotti non ancora edificati: l'edificazione,
- nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

#### 2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AP\_1 gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo. Tali PUA non sono soggetti a POC.

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP\_1 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AP\_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.

Nell'area identificata con la sigla AP\_1\*\* posta a sud dell'abitato di Sorbara, in continuità con l'area produttiva di Bastiglia, gli interventi ammessi dal presente articolo, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

#### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AP\_1 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari

- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.18a Attività di rottamazione e lavorazione inerti
- U.18b Attività operanti nel settore dei rifiuti
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.31 Distributori di carburante
- U.32 Impianti fotovoltaici.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. Con riferimento ai nidi aziendali, la presentazione della segnalazione di inizio attività (SCIA) o il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla valutazione di clima acustico, come previsto all'art. 56 del presente RUE e dalla classificazione acustica, e ad una preventiva valutazione complessiva delle condizioni ambientali del sito, in relazione a tutti i potenziali impatti negativi correlati al contesto produttivo circostante. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

I fabbricati residenziali esistenti nelle aree AP\_1 o le porzioni residenziali realizzate nell'ambito di fabbricati produttivi esistenti possono essere assoggettati solo ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

Nelle aree AP\_1 è ammessa la realizzazione di tettoie a protezione di posti auto, biciclette o ciclomotori, purché aperte su quattro lati.

Nelle aree AP\_1 non è, in ogni caso, ammesso l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti e di nuove attività produttive idro-esigenti con consumo annuo superiore a 300.000 mc, non alimentate da acque superficiali convenientemente trattate, o da acque specificamente convogliate per usi industriali.

Nell'area identificata con la sigla AP\_1\* sono ammessi esclusivamente i seguenti usi:

- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP\_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di	=	SF (Superficie fondiaria)
----	----------------------	---	---------------------------

	intervento	<p>Per le nuove costruzioni, la presenza di lotti liberi frazionati prima dell'adozione del PSC non dà automaticamente diritto all'edificazione, qualora essi derivino da lotti originariamente asserviti a fabbricati il cui indice sia stato calcolato anche sulla base del lotto frazionato. Il progettista dovrà asseverare la provenienza del lotto e dichiarare, ove ricorra tale condizione, che il lotto oggetto della proposta di edificazione non è mai stato asservito ad altri fabbricati, ai fini del calcolo dell'indice edificatorio dei fabbricati stessi.</p>
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le nuove costruzioni (NC), gli ampliamenti (AM) e le Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC): <math>UF = 0,60 \text{ mq/mq}</math></li> <li>- per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE): SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE.</li> </ul> <p>-----</p> <p>Per i lotti P.I.P. ceduti in proprietà o in diritto di superficie dal Consorzio Attività Produttive di Modena, gli usi ammessi e le potenzialità edificatorie sono quelli indicati nei rispettivi atti di cessione.</p> <p>-----</p> <p>In applicazione dell'Accordo ex art. 11 della L. 241/90 approvato con Del. G.C. n. 103 del 29/06/2011 e sottoscritto in data 16/11/2011 (Rep. Com.le n. 10099 del 16/11/2011), nell'area catastalmente identificata al Fg. 43 map. 121, classificata AP_1, gli interventi edificatori sono subordinati al verificarsi delle condizioni previste nell'Accordo citato.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area identificata con la sigla AP_1* si applica un indice di utilizzazione fondiaria <math>UF = 0,6 \text{ mq/mq}</math>, comprensiva della SU esistente legittimata, nei limiti dettati dagli altri parametri del presente articolo. Potrà essere proposta una distanza dai confini con le aree residenziali contermini inferiore rispetto ai prescritti 10 metri previsti nei confronti di zone urbanistiche diverse dal produttivo, con un minimo di 5 metri, mediante una specifica richiesta di valutazione preventiva, corredata</p>

			da una relazione di impatto acustico che attesti la compatibilità degli usi da insediare nei confronti dei ricettori nell'intorno, sulla base di un'adeguata rilevazione del clima acustico ai ricettori e di un'adeguata caratterizzazione acustica delle sorgenti, dettagliando la posizione delle sorgenti acustiche e le distanze rispetto ai ricettori, corredata da uno specifico parere tecnico di competenza di ARPA relativo alla possibilità di ridurre la distanza rispetto ai 10 metri. Ad esito favorevole della valutazione preventiva potrà essere presentata istanza di Permesso di costruire.
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta, con obbligo di messa a dimora di un albero ogni 75 mq di superficie permeabile
H	Altezza massima	=	m 12,00, derogabile esclusivamente per volumi tecnici (*) fino ad un massimo di 4 m.
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m nei confronti delle aree urbanistiche AP_0, AP_1 e AP_2 e delle aree destinate alla viabilità e 10 m nei confronti di tutte le altre zone urbanistiche
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m

(\*) con riferimento alla definizione di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.

#### 5. Prescrizioni particolari:

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione con contestuale nuova costruzione, nuova costruzione, ampliamento, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 10.

### Art. 42

**Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva,**

## ad assetto urbanistico consolidato (AP\_2)

### 1. Definizione:

Le aree AP\_2 corrispondono alle parti di territorio destinate ad insediamenti con destinazione terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato.

In queste aree il RUE prevede:

- per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC: interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività terziarie, direzionali, commerciali e ricettive,
  - per i lotti non ancora edificati: l'edificazione,
- nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

### 2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AP\_2 gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo. Tali PUA non sono soggetti a POC.

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP\_2 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AP\_2 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) o quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR o APC di atterraggio.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AP\_2 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2a Medio-grandi strutture di vendita alimentari (solo tramite POC)
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.31 Distributori di carburante
- U.32 Impianti fotovoltaici.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP\_2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria) Per le nuove costruzioni, la presenza di lotti liberi frazionati prima dell'adozione del PSC non da automaticamente diritto all'edificazione, qualora essi derivino da lotti originariamente asserviti a fabbricati il cui indice sia stato calcolato anche sulla base del lotto frazionato. Il progettista dovrà asseverare la provenienza del lotto e dichiarare, ove ricorra tale condizione, che il lotto oggetto della proposta di edificazione non è mai stato asservito ad altri fabbricati, ai fini del calcolo dell'indice edificatorio dei fabbricati stessi.
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- per le nuove costruzioni (NC), gli ampliamenti (AM) e le Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC): UF = 0,50 mq/mq - per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE): SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	40 mq/100 mq SU
VP	Verde Pubblico attrezzato	=	15 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta, con obbligo di messa a dimora di un albero ogni 75 mq di superficie permeabile

H	Altezza massima	=	3 piani, oltre al piano terra
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m

**5. Prescrizioni particolari:**

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 10.

**Art. 43**

**Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive  
sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP\_3)**

1. Nelle aree AP\_3, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.
2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
  - qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dello strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei permessi di costruire volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;
  - qualora le opere di urbanizzazione siano state completate ma i lotti non siano stati completamente edificati, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi completato ma resteranno validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, facendo riferimento alle definizioni e alle modalità di calcolo dei parametri di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.

### 3. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AP\_3 gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Nel caso in cui lo strumento urbanistico attuativo non avesse fissato i parametri relativi a

- parcheggi di pertinenza,
- superficie permeabile minima,

per questi parametri si dovranno assumere i parametri fissati dal RUE per l'area urbanistica AP\_1, mentre resteranno validi tutti gli altri parametri, come definiti dallo stesso strumento urbanistico attuativo o dal PRG.

Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

Eventuali varianti che introducano modifiche sostanziali all'assetto funzionale del comparto, devono essere previste nell'ambito di un POC che fisserà, eventualmente, sulla base di uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., i nuovi parametri urbanistici ed edilizi e le condizioni all'attuazione, anche al fine di garantire coerenza con lo schema planivolumetrico originario eventualmente avviato e comunque con il PSC.

## **SEZIONE II TERRITORIO RURALE**

### **Art. 44**

#### **Prescrizioni particolari per il territorio rurale**

1. Nel territorio rurale si applicano le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) per l'applicazione delle NTA del PSC e del RUE si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione del PSC, così come risulta dai documenti catastali che documentano l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza;
  - b) la costruzione di nuovi edifici abitativi, ove ammessa, è subordinata alla verifica della reale impossibilità di recuperare edifici esistenti nell'unità poderale agricola di riferimento, in quanto strettamente necessari alla conduzione agricola e quindi non rifunzionalizzabili a fini abitativi. Nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui si richiede il recupero per usi non connessi con l'esercizio delle attività agricole è esclusa l'edificazione di nuovi edifici abitativi. Tale esclusione vale anche per le unità poderali agricole ottenute a seguito di frazionamenti e/o modifiche di appoderamento eseguite tramite disaggregazioni particellari;
  - c) ai fini della definizione della superficie minima di intervento, per l'applicazione del RUE, i frazionamenti e/o le modifiche di appoderamento eseguite tramite disaggregazioni particellari successivi alla data di adozione del PSC possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal RUE per il tipo di edificio e di ambito agricolo cui si riferiscono;
  - d) le nuove costruzioni agricole, anche se eseguite a seguito di interventi di demolizione/ricostruzione di edifici preesistenti, quando ammesse dal presente RUE,

dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti escludendo l'edificazione sparsa, fatte salve precise esigenze di integrazione dei centri aziendali agricoli esistenti. Le nuove costruzioni così come gli interventi sugli edifici esistenti, dovranno essere integrate con il contesto agricolo, secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva e costruttiva con le forme tradizionali locali, ed in particolare dovranno garantire:

- compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
- correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,
- caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,
- impiego di sistemi strutturali e di materiali costruttivi e di finitura della tradizione locale, con esclusione di strutture prefabbricate con coperture a falde ribassate o con elementi strutturali a vista,
- impiego di moduli compositivi di tipo tradizionale, con esclusione per moduli di finestre non coerenti, per dimensione e forma, con i moduli tradizionali.

- adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con contestuale nuova costruzione, ove ammessi, devono garantire un armonico inserimento del nuovo corpo di fabbrica nel paesaggio rurale, proponendo materiali e forme coerenti con i modelli compositivi tradizionali. Nel rispetto di tale obiettivo si prescrive l'uso di:

- colori tipici dell'edilizia storica tradizionale, escludendo l'uso di tinte al quarzo da concordarsi con l' Ufficio Tecnico Comunale sulla base di idonea campionatura eseguita sul fabbricato;
- paramenti murari in intonaco a base di calce;
- manto di copertura: materiali che garantiscano un corretto inserimento nel contesto rurale, preferibilmente in coppi, con possibilità di utilizzo, di materiali diversi (ad es. manti di copertura in lamiera grecata - in rame, o altro materiale metallico - purchè con passo della nervatura distanziato di almeno 35/40 cm), avendo anche cura di dimensionare gli sporti di copertura in forma proporzionata alle dimensioni dell'edificio,
- infissi e scuretti con colori e disegno coerenti con la tradizione edilizia storica locale;

La corte rurale potrà essere suddivisa con elementi naturali o con recinzioni esclusivamente in siepe viva con interposta rete metallica. Non sono ammessi altri elementi divisorii. La suddivisione della corte dovrà in ogni caso essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale che preveda una attenta articolazione degli spazi di pertinenza in modo da evitare una parcellizzazione non idonea al contesto agricolo;

Le nuove costruzioni di attrezzature di ricovero di prodotti e mezzi agricoli (riconducibili all'uso A.2) possono essere realizzate anche con strutture a tunnel autoportante con struttura metallica e copertura a telo, di un colore che garantisca un corretto inserimento paesaggistico, escludendo l'utilizzo di tonalità sature o brillanti, che contrastano con i toni morbidi del paesaggio rurale, nel rispetto dei parametri stabiliti dal presente RUE, con riferimento all'uso A.2, per i singoli ambiti agricoli;

- e) le strutture per il ricovero dei cavalli e degli animali d'affezione dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale o in legno, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- f) in tutti gli interventi edilizi dovranno essere adottate le necessarie misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, volti alla minimizzazione dei fattori di impatto ed alla massimizzazione degli effetti di valorizzazione ed integrazione con i caratteri naturalistici degli ambienti interessati, attraverso l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree;

- g) per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento, dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura in conformità a quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato; nel caso questo non fosse possibile è fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al Dlgs n. 152/2006 e della normativa regionale vigente; gli scarichi domestici (e assimilabili) non recapitanti in pubblica fognatura, di consistenza inferiore a 50 AE (Abitanti equivalenti), devono essere sottoposti ad un trattamento appropriato da individuarsi tra le seguenti tipologie:
- Degrassatore, fossa Imhoff e subirrigazione con drenaggio prevista dalla D.G.R. 1053/2003 Tab. A, punto 10, da realizzarsi come indicato dalla Delibera di C.I.T.A.I. 4 febbraio 1977;
  - Fitodepurazione;
- fermo restando il divieto di utilizzo di fosse a dispersione diretta o la subirrigazione, a meno di quanto previsto dal presente comma, sulla base di idonea documentazione tecnica da presentare a corredo della richiesta di autorizzazione allo scarico, potranno essere valutati altri sistemi di trattamento, con riferimento alla Del. GR 1053/2003;
- h) per lo smaltimento delle acque reflue derivanti da cicli produttivi aziendali annessi ad insediamenti ricadenti in territorio rurale, non è comunque ammessa la subirrigazione o l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta;
- i) Tutti gli allevamenti che producono effluenti zootecnici (sia liquidi che palabili) dovranno essere dotati di idonee strutture di stoccaggio, con capacità tale da contenere la quantità di effluenti prodotti dal numero di capi mediamente stabulato.
- Gli effluenti destinati all'utilizzazione agronomica dovranno essere raccolti in contenitori per lo stoccaggio dimensionati secondo le esigenze colturali aziendali e di capacità sufficiente a contenere gli effluenti prodotti nei periodi in cui l'impiego agricolo è limitato o impedito da motivazioni agronomiche, climatiche o normative:
- Per il corretto dimensionamento delle strutture di stoccaggio, la scelta della tipologia dei manufatti e le modalità costruttive da osservare negli interventi edilizi, si fa rimando alle specifiche normative di settore.
- Al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico, le modalità di esecuzione dovranno prevedere anche la realizzazione di idonee fasce vegetazionali da definire in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
- Le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, arginature perimetrali, fossi di guardia, fasce di mitigazione vegetazionali la cui manutenzione e reintegrazione (in caso di deperimenti e/o fallanze) dovrà essere garantita al ritiro degli atti abilitativi da apposita Convenzione e specifica garanzia fidejussoria);
- l) per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC, di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria SA) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.
- Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc (con esclusione per gli edifici destinati ad allevamenti o porcilaie e per gli edifici realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici del territorio rurale, quali ad es. quelli realizzati con strutture portanti e/o moduli di tamponamento prefabbricati) è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PSC.

E' ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC, in base alla DIA o al permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti;

- m) in tutti i casi di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti in ambito rurale, le superfici pavimentate a seguito degli interventi stessi dovranno essere limitate alle sole zone destinate a parcheggio, nelle quantità richieste o ammesse dalle presenti norme, e ai percorsi pedonali e di accesso carraio. Per le strade poderali non potranno essere utilizzati asfalti bituminosi scuri, ma si dovranno impiegare tecniche e materiali che mantengano la percezione di strade rurali cosiddette "bianche"; gli stessi criteri dovranno essere utilizzati per la realizzazione di percorsi e zone a parcheggio;
  - n) le nuove costruzioni agricole, ove ammesse dal presente RUE, comportano la sottoscrizione di un impegno d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, da cui risulti che i fabbricati non potranno, in ogni caso, essere recuperati a fini non agricoli;
  - o) devono essere preservati tutti i piccoli manufatti esistenti quali pozzi, forni, pilastri d'ingresso e murature di recinzione. Gli interventi su tali manufatti devono prevedere il loro recupero senza alterazione delle forme e dei materiali originali;
  - p) non è ammessa più di una antenna televisiva o più di una antenna parabolica per ciascuna unità edilizia. Nel caso di più antenne televisive o paraboliche esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio relativo all'intera unità edilizia. Le nuove antenne paraboliche dovranno essere opportunamente integrate con la copertura con utilizzo di tinte omogenee al tipo di manto utilizzato;
  - q) l'inserimento di impianti di raffrescamento sui paramenti murari è ammesso esclusivamente quando siano ubicati in posizione tale da non risultare visibili dalla viabilità principale ovvero, quando siano opportunamente integrati con il paramento murario, in forma strutturale e non solo con l'utilizzo di tinte omogenee. Quando le unità immobiliari esistenti o realizzabili siano superiori a due, gli impianti di condizionamento dovranno comunque essere posizionati a terra ed essere opportunamente schermati, alla distanza opportuna, con vegetazione arbustiva;
  - r) per gli interventi edilizi relativi ad attività di allevamento dovranno essere prodotte le valutazioni previste dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RER n. 96 del 16/01/2007 e della Circolare esplicativa di cui alla Determina 04/03/2008 n. 2184 del Direttore Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa della RER.
  - s) in tutti gli interventi edilizi dovranno essere adottate soluzioni di illuminazione esterna che non esaltino la presenza dei fabbricati nel territorio rurale, che deve mantenere, anche di notte, i caratteri propri del paesaggio agricolo. Oltre al rispetto delle normative regionali vigenti in materia (LR 29.09.2003, n. 19 e relativa Circolare applicativa), è in ogni caso vietato l'impiego di corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso l'alto, ancorchè posti sotto a porticati o sotto la proiezione di cornicioni e dovrà essere limitato il numero e la potenza dei corpi illuminanti, sia in aderenza al fabbricato che nell'area di pertinenza, al fine di garantire il risparmio energetico ma anche per non esaltare la presenza dei fabbricati nel territorio rurale.
2. Nel territorio rurale, eventuali opere idrauliche e/o infrastrutturali (paratoie, bocche di presa, ponti, ecc.) dovranno attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica; tali interventi dovranno comunque integrarsi per foggia, materiali e colori, con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante. Tutti i nuovi attraversamenti dovranno essere conformi a quanto previsto dalla competente Autorità Idraulica.

3. Nel territorio rurale, in talune situazioni di particolare impatto nei confronti del sistema della viabilità esistente, gli interventi edilizi potranno essere subordinati alla realizzazione di opere volte ad eliminare o a migliorare significativamente le condizioni negative rilevate. Tali opere potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale, per i singoli casi, all'atto del rilascio del permesso di costruire e subordinate alla stipula di apposita convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire. Quando tali opere interessino ambiti ARPS o APR o aree AVN, esse dovranno avere caratteristiche geometriche, materiali e cromatiche tali da non pregiudicare i valori paesaggistici e ambientali presenti e la funzionalità ecosistemica locale.
4. Nel territorio rurale, si applicano inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) la realizzazione di infrastrutture interrato o in trincea (ad es., trincee drenanti, sottopassi, gallerie) che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale; in particolare dovranno essere valutati, anche quantitativamente, gli effetti delle opere di ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione;
  - b) in tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, a servizio di attività dove risulta possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti), la superficie destinata alla sosta di veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e in modo che le acque meteoriche di "prima pioggia" siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere o addotte al dispositivo di depurazione (si definiscono "acque di prima pioggia" quelle corrispondenti per ogni evento meteorico ed una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuite sulla superficie scolante servita dalla rete di drenaggio. Ai fini del calcolo delle portate si stabilisce che tale valore si verifichi in 15 minuti). Le disposizioni di cui sopra possono, a discrezione degli Organi Competenti del Comune, non essere operanti nel caso di aie e/o cortili adiacenti a fabbricati rurali ove sostino macchine agricole ed attrezzature agricole.
  - c) le superfici di calpestio degli allevamenti su lettiera o stabulazione in esterno e degli allevamenti suini, con pulitura a secco degli stalletti, dovranno essere dotati di idonei pozzetti di accumulo del percolato a dimostrata tenuta idraulica;
  - d) è vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per adeguare o realizzare passi carrai indispensabili in particolari situazioni connesse all'accessibilità a fondi e proprietà private da parte di attrezzature agricole e per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza o per specifiche esigenze di pubblico interesse, se compresi nel sistema idrografico degli invasi ed alvei dei corsi d'acqua individuati dal PSC con apposita grafia.
5. Si intende per IAP l'Imprenditore Agricolo Professionale come definito con Decreto legislativo n. 99 del 29/03/2004, successivamente modificato dal Decreto Legislativo n. 101 del 27 maggio 2005.

La qualifica di IAP può essere richiesta da chi possiede conoscenze e competenze professionali, dedica all'attività agricola, di cui all'art. 2135 del Codice Civile, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e ricava dall'attività medesima almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro. Tutti questi requisiti sono ridotti al 25% nel caso di attività svolta in zone svantaggiate.

Il possesso della qualifica di IAP dà la possibilità di accedere alle seguenti agevolazioni:

- IAP (e coltivatore diretto) iscritto all'INPS: sino al 31/12/2010 imposta catastale dell'1% nell'acquisto di terreni, imposta di registro e ipotecaria in misura fissa, e onorari notarili ridotti alla metà.
- IAP non iscritto all'INPS: 8% di imposta catastale di registrazione sul valore dei terreni in acquisto di terreni,
- Esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione,
- Diritto a un'indennità aggiuntiva, in caso di esproprio.

In relazione alle indicazioni formulate nell'ambito normativo comunitario e nazionale, in cui si fa esplicito riferimento alla professionalità e alla redditività dell'azienda agricola, la figura dello IAP rappresenta il soggetto che presenta i requisiti necessari per la eventuale realizzazione, ove ammessa, della residenza agricola (A.1).

6. Nel territorio rurale non sono ammessi usi commerciali di nuovo insediamento, fatti salvi i locali per la vendita diretta da parte dei produttori agricoli, i locali/aree per farmer's market e le aree di vendita accessorie ad attività in essere di vivaisti. I farmer's market possono anche essere realizzati in strutture leggere in legno o ferro o in edifici esistenti, fino a 250 mq di superficie coperta. L'intervento è assoggettato alla verifica delle condizioni di accessibilità e della disponibilità delle dotazioni di parcheggio, con riferimento agli stessi parametri stabiliti per le attività commerciali di vendita in sede fissa, in relazione ai mq di SV.
7. La sussistenza del requisito relativo alla "mancanza di connessione e funzionalità ordinaria degli edifici al fondo e/o all'unità poderale agricola" dovrà essere dimostrato tramite apposita documentazione catastale, ovvero presentazione di atto sostitutivo di notorietà da parte del proprietario, che diverrà parte integrante e sostanziale della documentazione progettuale.
8. Negli ambiti agricoli ARPS, ARP, AVA\_1, AVA\_2 e nelle aree AVN, per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, aventi una SU+SA non superiore a 350 mq, sono ammessi interventi di ampliamento, da realizzare in forma accorpata al fabbricato esistente, fino al 20% della SU+SA esistente alla data di adozione del PSC, da utilizzare per realizzare SU o SA, a parità di numero di alloggi e alle seguenti condizioni:
  - per quanto riguarda l'ampliamento fuori sagoma: sia garantito il rispetto della normativa sismica e il raggiungimento dei livelli minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008,
  - quanto riguarda l'intero edificio, comprensivo di ampliamento: sia garantito il miglioramento delle prestazioni di efficienza energetica corrispondente ad una percentuale pari ad almeno il 25% delle prestazioni di efficienza energetica esistenti. Quest'ultima condizione non vale per gli edifici che presentino già prestazioni di efficienza energetica di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008."
9. Negli ambiti agricoli ARPS, ARP, AVA\_1, AVA\_2 e nelle aree AVN, i fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC, non più utilizzati e originariamente destinati ad allevamenti o porcilaie (con esclusione delle tipologie tradizionali stalla-fienile, che possono essere recuperate integralmente), potranno essere recuperati esclusivamente:
  - a) per gli usi agricoli ammessi nell'ambito agricolo in cui ricadono,
  - b) per gli usi non residenziali, ammessi nell'ambito agricolo in cui ricadono, per gli edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola,
  - c) per usi residenziali, nei limiti di un'unica unità abitativa, avente SU minima  $\geq 70$  mq e SU massima  $\leq 120$  mq, oltre alla superficie obbligatoria per servizi alla residenza (SA > 20% e

≤ 60% SU), in un nuovo fabbricato che abbia caratteristiche e materiali tipici della tradizione locale,

prevedendo le relative dotazioni di parcheggi di pertinenza.

Gli interventi di recupero per i casi b) e c) sono subordinati alla completa demolizione di tutte le strutture prefabbricate o le porcaie esistenti nel complesso edilizio interessato, anche se non interessate dall'intervento, nonché di eventuali strutture di stoccaggio dei liquami zootecnici, previa adeguata rimozione di tutti i materiali che necessitano di specifiche modalità e procedure (es. materiali contenenti amianto). Dovrà inoltre essere verificato lo stato dei suoli presenti nell'area di pertinenza delle attività agricole dimesse provvedendo, qualora si dovessero rilevare eventuali contaminazioni, alla bonifica del suolo ai sensi della normativa vigente. Tali interventi potranno essere ammessi previa positiva verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con il carattere rurale della zona e le esigenze di potenziamento delle infrastrutture esistenti (viabilità, rete fognaria, acquedottistica, ecc.), da dimostrare con una apposita Valsat da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire. Dovrà inoltre essere valutata la distanza degli edifici da recuperare per usi residenziali e/o di servizio (es. agriturismo, strutture ricettive, etc.) rispetto a strutture adibite ad allevamenti zootecnici esistenti, (prendendo come riferimento quelle previste al comma 4 dell'art. art. 48 per gli usi A3 e al comma 4 dell'art. 49 per gli usi A4).

Per tali fabbricati, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., può prevedere, in alternativa agli interventi di cui ai precedenti punti b) e c), il trasferimento di una quota pari al 50% della SU esistente alla data di adozione del PSC, in "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)" o in "Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali" (ARR), su terreni all'uopo acquisiti o in disponibilità agli aventi diritto, mediante l'attivazione di procedure di perequazione urbanistica.

L'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario (esteso all'area di decollo e all'area di atterraggio) che prevede l'attribuzione, da parte del POC, di diritti edificatori pari al 50% della SU esistente nell'area di decollo, che potranno essere espressi, in SU, sull'area di atterraggio (ARS o ARR), a condizione:

- della completa demolizione di tutti gli edifici oggetto di perequazione, nonché di eventuali strutture di stoccaggio dei liquami zootecnici,
- della verifica dello stato dei suoli presenti nell'area di pertinenza delle attività agricole dimesse e della bonifica del suolo ai sensi della normativa vigente, qualora si dovessero rilevare eventuali contaminazioni.

10. Per gli edifici o gruppi di edifici aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 9 che il RUE individua, con apposita simbologia (asterisco di colore blu), per i quali, al fine di affrontare problematiche consistenti di bonifica dei suoli, ammette:

- il recupero per usi residenziali, nei limiti di un'unica unità abitativa, avente SU minima ≥ 70 mq e SU massima ≤ 120 mq, oltre alla superficie obbligatoria per servizi alla residenza (SA > 20% e ≤ 60% SU), in un nuovo fabbricato che abbia caratteristiche e materiali tipici della tradizione locale,

e

- il trasferimento, mediante POC, di una quota pari al 50% della SU esistente, in "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)" o in "Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali" (ARR), mediante l'attivazione di procedure di perequazione urbanistica.

L'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario (esteso all'area di decollo e all'area di atterraggio) che prevede l'attribuzione, da parte del POC, di diritti edificatori pari al 50% della SU esistente nell'area di decollo, che potranno essere espressi, in SU, sull'area di atterraggio (ARS o ARR), a condizione:

- della completa demolizione di tutti gli edifici oggetto di perequazione, nonché di eventuali strutture di stoccaggio dei liquami zootecnici, previa adeguata rimozione di tutti i materiali che necessitano di specifiche modalità e procedure (es. materiali contenenti amianto, ecc.),
- della verifica dello stato dei suoli presenti nell'area di pertinenza delle attività agricole dimesse e della bonifica del suolo ai sensi della normativa vigente, qualora si dovessero rilevare eventuali contaminazioni.

11. Negli ambiti agricoli ARPS, ARP, AVA\_1, AVA\_2 e nelle aree AVN, per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC, realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici del territorio rurale (ad es. realizzati con strutture portanti e/o moduli di tamponamento prefabbricati) e non destinati ad allevamenti o porcilaie, sono ammessi i seguenti interventi:

- qualora siano parte di un nucleo edificato, sono ammessi interventi di recupero funzionale per locali di servizio, al fine di dotare le unità residenziali presenti o insediabili nel nucleo, di adeguate pertinenze, entro il limite della SA  $\leq$  60% della SU residenziale insediabile nel nucleo. L'intervento è subordinato alla totale demolizione del fabbricato esistente e alla ricostruzione con caratteristiche e materiali rispondenti a quelli della tradizione locale;
- qualora non siano parte di un nucleo edificato, ma siano invece isolati, essi possono continuare ad ospitare l'attività già insediata, ovvero ospitare un'attività analoga a quella precedentemente insediata, ovvero essere riconvertiti all'uso agricolo.

E' inoltre ammesso, previa demolizione dei fabbricati esistenti, il trasferimento di una quota pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, in "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" (ARS) o in "Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali" (ARR). Tale diritto potrà essere esercitato attraverso il POC, che prevederà la utilizzabilità dei diritti edificatori derivanti dalla demolizione dei fabbricati, entro l'ambito ARS o ARR oggetto di POC. La demolizione sarà oggetto di un Permesso di Costruire convenzionato in cui saranno disciplinati, oltre alla demolizione, anche le opere di sistemazione e ripristino alla coltivazione dei mappali su cui insistono.

12. Negli ambiti agricoli ARPS, ARP, AVA\_1, AVA\_2 e nelle aree AVN, per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC, che ospitano attività produttive e non sono soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, nei diversi casi:

- per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PSC, ricadenti in aree già classificate come zone omogenee D nel pre-vigente PRG, oltre agli interventi già previsti nell'ambito del territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:
  - per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE): SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE,
  - per gli ampliamenti (AM) e gli interventi di Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC), nel solo caso in cui non siano state sfruttate integralmente le potenzialità edificatorie assegnate dal pre-vigente PRG: UF = 0,60 mq/mq, con riferimento al lotto perimetrato come zona D nel pre-vigente PRG,

sulla base di una dichiarazione del tecnico progettista che documenti, con appositi schemi, la non completa saturazione dell'indice sul lotto individuato dal pre-vigente PRG.

Gli usi ammessi negli edifici di cui sopra, oltre a quelli già insediati alla data di adozione del PSC e alle attività strettamente complementari rispetto all'attività principale (uffici, magazzini, attività di commercializzazione del prodotto, ecc.), sono i seguenti:

- per gli edifici ricadenti in aree già classificate come zone omogenee D1 e D2 del pre-vigente PRG:
  - U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
  - U.13 Artigianato di servizio

- per gli edifici ricadenti in aree già classificate come zone omogenee D3 del previgente PRG:
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
  - U.15 Attività artigianali e industriali
- per gli edifici ricadenti in aree già classificate come zone omogenee D5 del previgente PRG:
  - U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

Le distanze da rispettare, nel caso di ampliamenti degli edifici esistenti, in coerenza con le distanze dettate dal previgente PRG, sono:

- per le zone omogenee D1, D2 e D3 del previgente PRG:
  - Distanze da confini di proprietà: 5 m
  - Distanze da confini urbanistici: 5 m
- per le zone omogenee D5 del previgente PRG:
  - Distanze da confini di proprietà: 10 m
  - Distanze da confini urbanistici: 10 m.

La Superficie impermeabilizzata, costituita dagli edifici e dalle aree di pertinenza pavimentate non potrà superare l'80% della superficie del lotto perimetrato come zona D nel pre-vigente PRG;

- per tutti gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PSC, è ammesso il trasferimento in "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi" (APR), dei diritti edificatori corrispondenti alla SU esistente alla data di adozione del PSC, oltre ad una quota premiale pari al 20% della stessa SU esistente, da utilizzare in un "Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" (ARS) o in un "Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali" (ARR), previa demolizione dei fabbricati esistenti. Tale diritto potrà essere esercitato attraverso il POC, che prevederà la utilizzabilità dei diritti edificatori derivanti dalla demolizione dei fabbricati, entro un ambito APR oggetto di POC, per la quota di SU da destinare ad usi produttivi (100% della SU esistente alla data di adozione del PSC) ed entro un ambito ARS o ARR oggetto di POC, per la quota di SU da destinare ad usi residenziali (20% della SU esistente alla data di adozione del PSC). La demolizione sarà oggetto di un Permesso di Costruire convenzionato in cui saranno disciplinati, oltre alla demolizione, anche le opere di sistemazione e ripristino alla coltivazione dei mappali su cui insistono i fabbricati esistenti.

13. Negli ambiti agricoli ARPS, ARP, AVA\_1, AVA\_2 e nelle aree AVN, per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC, non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC e con esclusione:

- per gli edifici esistenti, originariamente destinati ad allevamenti o porcilaie e non più utilizzati (già disciplinati ai precedenti comma 9 e 10),
- per gli edifici realizzati con strutture portanti e/o moduli di tamponamento prefabbricati (già disciplinati al precedente comma 11),
- per gli edifici esistenti che ospitano attività produttive (già disciplinati al precedente comma 12),

è ammesso, previa demolizione dei fabbricati esistenti, il trasferimento in "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" (ARS) o in "Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali" (ARR) dei diritti edificatori corrispondenti alla SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorata di una percentuale pari al 40% della stessa SU. Tale diritto potrà essere esercitato attraverso il POC, che prevederà la utilizzabilità dei diritti edificatori derivanti dalla demolizione dei fabbricati, entro l'ambito ARS o ARR oggetto di POC. La demolizione sarà oggetto di un Permesso di Costruire

convenzionato in cui saranno disciplinati, oltre alla demolizione, anche le opere di sistemazione e ripristino alla coltivazione dei mappali su cui insistono i fabbricati.

14. In tutti i casi di interventi di trasformazione ammessi ad uso residenziale, è obbligatorio reperire idonee superfici da destinare a servizi accessori, da ricavare nell'ambito dei fabbricati da recuperare o nelle nuove costruzioni, ove ammesse, nelle seguenti quantità:
  - minima: 20% della SU, di cui almeno 18 mq destinati ad autorimessa
  - massima: 60% della SU, di cui almeno 18 mq destinati ad autorimessa.
15. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC, negli ambiti ARS, APR e APC del PSC, in assenza di POC, valgono le norme relativi agli edifici esistenti nel territorio rurale e, in particolare le norme dell'ambito agricolo confinante con l'ambito stesso.
16. Per agli edifici esistenti negli ambiti destinati ad ospitare le dotazioni ecologiche (DOT\_E) del PSC, in assenza di POC:
  - sono ammessi interventi di recupero esclusivamente sugli edifici soggetti a tutela, ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici e manufatti di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 alloggi. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria SA) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU. E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base alla DIA o al permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti;
  - per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC è ammesso, previa demolizione dei fabbricati esistenti, il trasferimento in "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" (ARS) o in "Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali" (ARR) dei diritti edificatori corrispondenti alla SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorata di una percentuale pari al 40% della stessa SU. Tale diritto potrà essere esercitato attraverso il POC, che prevederà la utilizzabilità dei diritti edificatori derivanti dalla demolizione dei fabbricati, entro l'ambito ARS o ARR oggetto di POC. La demolizione sarà oggetto di un Permesso di Costruire convenzionato in cui saranno disciplinati, oltre alla demolizione, anche le opere di sistemazione e ripristino alla coltivazione dei mappali su cui insistono i fabbricati;
  - per gli edifici esistenti non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC è comunque ammessa l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui ai precedenti commi del presente articolo.
17. Nel territorio rurale, quando gli interventi sono limitati esclusivamente agli edifici esistenti alla data di adozione del PSC, con esclusione per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, devono intendersi comprensivi degli interventi di demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC) e degli interventi di ampliamento (AM), nei casi ove questo specifico intervento sia ammesso.
18. Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC e sprovviste di abitazione, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno abitativo tramite interventi su altri fabbricati esistenti nell'azienda. Qualora gli edifici non siano recuperabili o non lo siano a fini abitativi o

non siano riconvertibili per esigenze di conduzione del fondo agricolo, ove la norma di zona ammetta la nuova edificazione, questa deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva e, nei casi in cui sia possibile, in ampliamento rispetto a fabbricati esistenti. L'impossibilità a ricavare l'abitazione nei fabbricati esistenti dovrà in ogni caso essere documentata con PRA, tramite rilievo, documentazione fotografica e relazione, a firma di un tecnico abilitato, che attesti che l'edificio non è più necessario alla conduzione del fondo agricolo. In questo caso, la nuova costruzione potrà essere realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente e gli interventi di nuova costruzione e di demolizione dovranno essere oggetto di un unico permesso di costruire. La certificazione attestante la inidoneità degli altri fabbricati esistenti ad essere recuperati ad uso abitativo dovrà essere formalizzata con apposito atto sottoscritto con l'Amministrazione Comunale da trasciversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente, per il vincolo degli edifici stessi.

19. Negli ambiti agricoli ARPS, ARP, AVA\_1, AVA\_2 e nelle aree AVN, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni del presente RUE o dal PSC, a corredo degli edifici residenziali e ricettivi, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- attrezzature sportive leggere (campi da tennis, campi da bocce, campi da calcetto, campi da beach volley, ecc.);
- piscine;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano coperte e che non siano necessari fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva. Per garantire il corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, dovranno essere osservati i seguenti criteri:

- dovranno essere limitati i movimenti di terra;
- le eventuali recinzioni potranno essere realizzate solo in siepe viva con interposta rete metallica;
- i materiali di pavimentazione dovranno essere scelti con colori assonanti con il contesto di intervento, limitandone il più possibile l'estensione;
- l'acqua da utilizzare per le piscine non dovrà essere captata dall'acquedotto e dovrà essere documentato l'autonomo approvvigionamento idrico;
- lo scarico delle acque reflue delle piscine dovrà essere autorizzato e dovrà rispettare i limiti fissati dalla Tab. 3 All. 3 del D.Lgs. 152/06, in particolare per il parametro "Cloro attivo libero";
- la forma delle piscine ed i materiali di rivestimento dovranno essere scelti in modo da risultare il più possibile integrati con il contesto, utilizzando, per il colore dei rivestimenti, preferibilmente colori nei toni del verde, nelle tonalità più assonanti con i colori della campagna circostante. Non sono in ogni caso ammessi rivestimenti con colori che risultino, ad una vista zenitale, eccessivamente contrastanti con i colori della campagna circostante (azzurro, verde acqua, ecc.).

20. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento. Negli ambiti agricoli, la computazione della SM (Superficie minima di intervento) ai fini edificatori, può comprendere più fondi agricoli facenti parte della medesima azienda agricola, anche distanti fra loro, purché ricadenti nel territorio comunale di Bomporto, consentendo l'edificazione negli ambiti agricoli in cui questa sia ammessa e preservando così gli ambiti in cui il piano abbia limitato

l'edificazione. Qualora tale superficie sia utilizzata per la realizzazione di nuove costruzioni o per l'ampliamento di edifici esistenti, in ambiti idonei, essa dovrà essere a questi asservita mediante un atto stipulato fra il titolare e l'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare si impegna a non utilizzare ulteriormente i fondi cui sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi, nonché a mantenere la destinazione d'uso agricola dei fabbricati, così come previsto dal permesso di costruire rilasciato; tale atto, da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà prevedere clausole penali a carico del titolare inadempiente.

21. In tutti gli ambiti del Territorio rurale, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, le cui potenzialità edificatorie potranno essere espresse su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale "Ambito di possibile trasformazione urbana" nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. I diritti edificatori da trasferire saranno definiti in base alle caratteristiche del fabbricato o dell'area oggetto di acquisizione, anche con riferimento alle diverse tipologie di trasferimento previste dal PSC.

#### **Art. 45**

#### **Aree di valore naturale e ambientale (AVN)**

##### **1. Definizione:**

Il RUE individua come "aree di valore naturale e ambientale" (AVN) le aree del territorio rurale sottoposte dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ad una speciale disciplina di tutela, oltre alle altre aree ritenute di valore naturale e ambientale in base al Quadro Conoscitivo, come individuate dal PSC, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Il RUE, in conformità all'art. A-17 dell'Allegato alla LR 20/200 e s.m., indica come "aree di valore naturale e ambientale" le seguenti zone ed elementi del PSC:

- gli "Invasi ed alvei dei corsi d'acqua",
- le "Fasce di espansione inondabili",
- le "Zone di tutela ordinaria
- le "Casse di laminazione",
- i "Nodi ecologici complessi"
- i "Corridoi ecologici principali"
- i "Corridoi ecologici secondari"
- le "Aree boscate",
- i "Maceri",
- le "Zone umide".

Nelle aree AVN valgono le prescrizioni delle NTA del PSC relative alle singole zone di tutela. La cartografia del RUE identifica con una simbologia speciale (campitura tratteggiata) le aree di valore naturale e ambientale (AVN) che ricadono entro gli ambiti del territorio urbanizzabile, al fine di richiamare i vincoli di PSC ricadenti negli ambiti stessi, volendo in tal modo significare che non si tratta di porzioni del territorio rurale ma di porzioni del territorio urbanizzabile, ancorchè classificate come AVN. Entro tali aree valgono le prescrizioni delle NTA del PSC relative alle singole zone di tutela.

Il RUE, per quanto di propria competenza, dettaglia, nei successivi commi del presente articolo, le modalità di attuazione di alcune disposizioni contenute nella disciplina del PSC relativa ai sistemi, zone ed elementi di cui al presente comma 1.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AVN gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto di intervento.
E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..	

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione

	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento
--	--

<b>c) Nella generalità degli ambiti AVN, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b)</b>	
sono ammessi i seguenti usi:	
A.1	Residenza agricola
A.2	Attrezzature di servizio all'agricoltura
A.3	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)
A.5	Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)
A.7	Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)
A.8	Infrastrutture agricole
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
A.12	Piccole strutture per escursionismo equestre
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento

Nella generalità delle aree AVN non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, ai sensi del comma 2 dell'art. Art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.. Nelle aree AVN non è ammessa la realizzazione di strutture sportive ad elevato impatto ambientale, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, campi da golf, piste di motocross, gokart, ecc..

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dal presente RUE nelle aree AVN sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,
- c) interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutte le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito da un atto sottoscritto dal titolare del permesso di costruire e dall'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare si impegna a non utilizzare ulteriormente le aree cui sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi per tutto il periodo di validità del PSC e a mantenere la destinazione d'uso agricola dei fabbricati così come previsto dal permesso di costruire rilasciato; tale atto da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà prevedere clausole

penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.</p> <p>Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PSC. Nella superficie utile e nel volume lordo esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.</p>
H	Altezza massima	=	Esistente

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>			
<b>b1) per usi non agricoli:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume</p>

			<p>esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero a fini abitativi, sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m. per i nuovi edifici, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m.. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p> <p>-----</p> <p>Per i fabbricati catastalmente identificati al Fg. 28, mappali 69, 85, 95 è ammessa la demolizione e ricostruzione anche accorpando le superfici SU+SA esistenti alla data di adozione del PSC, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il nuovo fabbricato occupi un'area corrispondente al sedime definito dall'insieme dei fabbricati demoliti, ubicando il fabbricato pressochè sullo stesso sedime, ma senza interessare l'"Area ad elevata pericolosità idraulica" individuata dal PSC,</li> <li>- che il nuovo fabbricato riproponga fedelmente tutti i caratteri tipologici, architettonici e volumetrici (elementi architettonici, colori, proporzioni, altezze, pendenza delle falde) dei fabbricati produttivi già presenti nell'area di pertinenza del complesso edilizio, al fine di garantire un ottimale inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto.</li> </ul>
H	Altezza massima	=	<p>Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica:</p> <p>H max = 9,50 m</p>

VL	Visuale Libera	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanze tra edifici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>b2) per gli usi agricoli e le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).</b>			

<b>c) Nella generalità delle aree AVN, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi</b>			
<b>A.1 - RESIDENZA AGRICOLA</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. Ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m. sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma e sopraelevazione, di edifici esistenti, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare un'unica unità immobiliare, fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq, oltre ad una SA massima pari al 60% della SU. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di

			<p>numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m., assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m..</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, da ricavare esclusivamente in fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purchè abbiano un rapporto di parentela in linea diretta o collaterale con gli stessi fino al secondo grado.</p>
H	Altezza massima	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale libera	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanze tra edifici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE

<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanza tra edifici	=	Esistente
<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanza tra edifici	=	Esistente
<b>A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanza tra edifici	=	Esistente
<b>A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanza tra edifici	=	Esistente
<b>A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente

5. **Prescrizioni particolari:**

E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.Lgs. n. 152/2006, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica

fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

Per le aree AVN corrispondenti a "nodi ecologici" o "corridoi ecologici" del PSC, gli interventi edilizi che comportino un aumento delle SU e delle superfici impermeabili devono essere accompagnati da un potenziamento dell'equipaggiamento arboreo-arbustivo di tipo autoctono. L'efficacia di tali mitigazioni/compensazioni dovrà essere esplicitata con apposito studio che evidenzi gli accorgimenti adottati per migliorare la funzionalità ecologica dell'elemento della rete interessato.

## **Art. 46**

### **Ambiti agricoli di rilievo storico-paesaggistico (ARPS)**

#### **1. Definizione:**

Il PSC individua come "ambiti agricoli di rilievo storico-paesaggistico" (ARPS) le parti del territorio caratterizzate da un particolare assetto paesaggistico generato dalla combinazione tra elementi morfologici (argine del fiume Panaro), elementi di corredo vegetazionale e strutture insediative di interesse storico-architettonico particolarmente rilevante, caratterizzate da provane alberate e giardini storici, che richiedono interventi di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica. La disciplina degli interventi edilizi persegue gli obiettivi prioritari della conservazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse storico architettonico e culturale, del contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione.

#### **2. Modalità di attuazione:**

Negli ambiti ARPS gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Il POC può individuare aree finalizzate a realizzare:

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici,

da realizzare, sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" ai sensi dell'art. A-19, comma 3, lettera b della LR 20/2000, previa verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica che definisca, in particolare, oltre ai parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione, l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità.

Negli ambiti ARPS, il POC può ammettere la realizzazione di maneggi, attrezzature sportive e simili, esclusivamente del tipo scoperto, sulla base di uno studio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico, la non interferenza con coltivazioni agricole di pregio, e l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità e ne definisca i parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione. Per le eventuali attrezzature ricettive e di servizio necessarie, potranno essere utilizzati solo edifici esistenti.

#### **3. Usi ammessi:**

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>
--

Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminazione, dalla classificazione catastale attribuita in
---

sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto di intervento.
E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..	

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.10	Locali per lo spettacolo
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento

<b>c) Nella generalità degli ambiti ARPS, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b)</b>	
sono ammessi i seguenti usi:	
A.1	Residenza agricola
A.2	Attrezzature di servizio all'agricoltura
A.3	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (solo se già esistenti alla data di adozione)

	del PSC)
A.5	Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
A.7	Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
A.8	Infrastrutture agricole
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
A.12	Piccole strutture per escursionismo equestre
A.13	Attrezzature per la pesca sportiva
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento

Nella generalità degli ambiti ARPS non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, ai sensi del comma 2 dell'art. Art. A-21 della LR 20/2000 e s.m..

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dal presente RUE negli ambiti ARPS sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- interventi su edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,
- interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito da un atto sottoscritto dal titolare del permesso di costruire e dall'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare si impegna a non utilizzare ulteriormente le aree cui sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi per tutto il periodo di validità del PSC e a mantenere la destinazione d'uso agricola dei fabbricati così come previsto dal permesso di costruire rilasciato; tale atto da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo, per gli usi residenziali, il

			<p>reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.</p> <p>Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PSC. Nella superficie utile e nel volume lordo esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.</p>
H	Altezza massima	=	Esistente

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>			
<b>b1) per usi non agricoli:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero a fini abitativi, sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m. per i nuovi edifici, assicurino il</p>

			raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m.. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.
H	Altezza massima	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanze tra edifici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE

**b2) per le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).**

**c) Nella generalità degli ambiti ARPS, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi**

<b>A.1 - RESIDENZA AGRICOLA</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. Ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m. sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma e sopraelevazione, di edifici esistenti, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni

			<p>risultino indispensabili al fine di realizzare un'unica unità immobiliare, fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq, oltre ad una SA massima pari al 60% della SU. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p> <p>Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m., assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m..</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, da ricavare esclusivamente in fabbricati esistenti alla data di adozione del PSC, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purchè abbiano un rapporto di parentela in linea diretta o collaterale con gli stessi fino al secondo grado.</p>
H	Altezza massima	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m

D3	Distanze tra edifici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: - 2 ha per aziende frutticole o frutticole/viticole - 4 ha per aziende viticole - 10 ha per aziende a seminativo e altre colture
SU	Superficie utile max	=	Per interventi di nuova costruzione (esclusivamente a servizio di aziende viticole e frutticole) o ampliamento di edifici esistenti : SU max = 600 mq per azienda, comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.2
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanza tra edifici	=	Esistente
<b>A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 10 ha
SU	Superficie utile max	=	Ampliamenti degli edifici esistenti nella misura massima del 20% con un massimo di 600 mq di

			SU per azienda
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanza tra edifici	=	Esistente
<b>A.12 - PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
<b>A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
<b>A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente

#### 5. Prescrizioni particolari:

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale del nuovo intervento edilizio nel contesto paesaggistico circostante che preveda la realizzazione di una cortina vegetale dello spessore di 5 metri con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.Lgs. n. 152/2006, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

## Art. 47

### Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)

#### 1. Definizione:

Il PSC classifica come "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" (ARP) il territorio posto a sud dell'abitato di Bomporto, corrispondente ad una porzione del territorio agricolo di particolare interesse paesaggistico, dominato paesaggisticamente dalla presenza dell'argine del fiume Panaro, caratterizzato dalla persistenza di forme colturali tradizionali e di pregio (vigneti e frutteti) La disciplina degli interventi edilizi persegue gli obiettivi prioritari del recupero del patrimonio edilizio esistente e del contenimento della nuova edificazione, se non finalizzata allo sviluppo delle attività agricole.

#### 2. Modalità di attuazione:

Negli ambiti ARP gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Il POC può individuare aree finalizzate a realizzare:

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici,

da realizzare, sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" ai sensi dell'art. A-19, comma 3, lettera b della LR 20/2000, previa verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica che definisca, in particolare, oltre ai parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione, l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità.

Negli ambiti ARP, il POC può ammettere la realizzazione di maneggi, attrezzature sportive e simili, sulla base di uno studio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico, la non interferenza con coltivazioni agricole di pregio, e l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità e ne definisca i parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione. Per le eventuali attrezzature ricettive e di servizio necessarie, potranno essere utilizzati solo edifici esistenti.

#### 3. Usi ammessi:

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola

A.11	Strutture ricettive agrituristiche
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto di intervento.
E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..	

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.10	Locali per lo spettacolo
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento

<b>c) Nella generalità degli ambiti ARP, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b)</b>	
sono ammessi i seguenti usi:	
A.1	Residenza agricola
A.2	Attrezzature di servizio all'agricoltura
A.3	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)
A.5	Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
A.7	Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
A.8	Infrastrutture agricole
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
A.12	Piccole strutture per escursionismo equestre
A.13	Attrezzature per la pesca sportiva
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento

Nella generalità degli ambiti ARP non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, ai sensi del comma 2 dell'art. Art. A-21 della LR 20/2000 e s.m..

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dal presente RUE negli ambiti ARP sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,
- c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutte le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito da un atto sottoscritto dal titolare del permesso di costruire e dall'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare si impegna a non utilizzare ulteriormente le aree cui sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi per tutto il periodo di validità del PSC e a mantenere la destinazione d'uso agricola dei fabbricati così come previsto dal permesso di costruire rilasciato; tale atto da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario. Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc

			di volume esistente. Nella superficie utile e nel volume lordo esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.
H	Altezza massima	=	Esistente

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>			
<b>b1) per usi non agricoli</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero a fini abitativi, sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m. per i nuovi edifici, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m.. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p> <p>Per le attività ristorative esistenti alla data di adozione del PSC in edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammesso un incremento della SU+SA esistente alla data di adozione del PSC pari a 50 mq di SU+SA.</p>

H	Altezza massima	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanze tra edifici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>b2) per le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).</b>			

<b>c) Nella generalità degli ambiti ARP, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi</b>			
<b>A.1 - RESIDENZA AGRICOLA</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 10 ha
SU	Superficie utile max	=	Sono ammesse nuove costruzioni per usi A.1 esclusivamente a servizio di aziende viticole e frutticole, se si dimostra che non esistono nell'azienda edifici che possano essere recuperati a tale uso o se si dimostra che tutti gli altri fabbricati dell'azienda risultano indispensabili alla conduzione del fondo agricolo, ai sensi del comma 18 del precedente art. 44. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA) con SU max = 100 mq per realizzare, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m..

			<p>Per interventi su edifici esistenti, la SU è la massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m. sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma e sopraelevazione, di edifici esistenti, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare un'unica unità immobiliare, fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq, oltre ad una SA massima pari al 60% della SU. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p> <p>Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m., assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m..</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, per una SU max di 100 mq, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purchè abbiano un rapporto di parentela in linea diretta o collaterale con gli stessi fino al secondo grado.</p>
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini	=	10 m

	urbanistici		
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: - 2 ha per aziende frutticole o frutticole/viticole - 4 ha per aziende viticole - 10 ha per aziende a seminativo e altre colture
SU	Superficie utile max	=	UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU per azienda, di cui: - fino a 600 mq di SU senza PRA - da 601 mq a 2.000 mq con PRA comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.2
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanza tra edifici	=	Esistente
<b>A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 10 ha
SU	Superficie utile max	=	Ampliamenti degli edifici esistenti con un massimo di 1.200 mq di SU per azienda, di cui: - fino a 600 mq di SU senza PRA - da 601 mq a 1.200 mq con PRA

			comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.5
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	Ampliamenti degli edifici esistenti con un massimo di 1.200 mq di SU, comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.7
H	Altezza massima	=	Esistente
VL	Visuale Libera	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: 20 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.12 - PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE</b>			
SU	Superficie utile max	=	100 mq per il ricovero cavalli
<b>A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:</b>			
SU	Superficie utile max	=	50 mq complessivi per attività complementari (U.7) ad attrezzature per la pesca sportiva

<b>A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente

**5. Prescrizioni particolari:**

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale del nuovo intervento edilizio nel contesto paesaggistico circostante che preveda la realizzazione di una cortina vegetale dello spessore di 5 metri con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.Lgs. n. 152/2006, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

**Art. 48**

**Ambiti ad alta vocazione produttiva viticola (AVA\_1)**

**1. Definizione:**

Il PSC individua come "ambiti ad alta vocazione produttiva viticola" (AVA\_1) le parti del territorio più idonee, per vocazione e specializzazione, ad un'attività agricola di produzione di vigneti, corrispondenti alle aree con i terreni più vocati alla coltivazione della vite, relativamente più fresche (maggiore escursione termica che favorisce il quadro aromatico delle frutta) e con una forte tradizione viticola.

Per tali ambiti, il PSC disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principale la valorizzazione delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali e connesse con la produzione agricola primaria, compatibilmente con le prescrizioni generali di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio.

**2. Modalità di attuazione:**

Negli ambiti AVA\_1 gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Il POC può individuare aree finalizzate a realizzare:

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici,

da realizzare, sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" ai sensi dell'art. A-19, comma 3, lettera b della LR 20/2000, previa verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica che definisca, in particolare, oltre ai parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione, l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità.

Negli ambiti AVA\_1, il POC può ammettere la realizzazione di maneggi, attrezzature sportive e simili, sulla base di uno studio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico, la non interferenza con coltivazioni agricole di pregio, e l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità e ne definisca i parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione. Per le eventuali attrezzature ricettive e di servizio necessarie, potranno essere utilizzati solo edifici esistenti.

### 3. Usi ammessi:

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto di intervento.
E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..	

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.10	Locali per lo spettacolo
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.13b	Piccole officine e laboratori artigianali
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di

	intervento
--	------------

<b>c) Nella generalità degli ambiti AVA_1, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b)</b>	
sono ammessi i seguenti usi:	
A.1	Residenza agricola
A.2	Attrezzature di servizio all'agricoltura
A.3	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale
A.4	Allevamenti zootecnici di tipo produttivo (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)
A.5	Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
A.7	Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
A.8	Infrastrutture agricole
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
A.12	Piccole strutture per escursionismo equestre
A.13	Attrezzature per la pesca sportiva
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
A.15	Impianti di produzione energetica da biomassa agricola
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento

Nella generalità degli ambiti AVA\_1 non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, ai sensi del comma 2 dell'art. Art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.. In applicazione dell'Accordo ex art. 11 della L. 241/90 approvato con Del. G.C. n. 115 del 27/07/2011 e sottoscritto in data 16/11/2011 (Rep. Com.le n. 10100 del 16/11/2011), nell'area catastalmente identificata al Fg. 17 mappali 47parte, 52 e 53, ricadenti nell'ambito AVA\_1 identificato dal PSC, è ammessa la realizzazione di un impianto fotovoltaico, alle condizioni previste nell'Accordo citato e nel rispetto della legislazione vigente.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dal presente RUE negli ambiti AVA\_1 sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- interventi su edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,
- interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutte le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito da un atto sottoscritto dal titolare del permesso di costruire e dall'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare si impegna a non utilizzare ulteriormente le aree cui sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi per tutto il periodo di validità del PSC e a mantenere la

destinazione d'uso agricola dei fabbricati così come previsto dal permesso di costruire rilasciato; tale atto da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.</p> <p>Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PSC. Nella superficie utile e nel volume lordo esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.</p>
H	Altezza massima	=	Esistente

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>			
<b>b1) per usi non agricoli</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di</p>

			<p>bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero a fini abitativi, sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m. per i nuovi edifici, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m.. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p> <p>Per le attività ristorative esistenti alla data di adozione del PSC in edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammesso un incremento della SU+SA esistente alla data di adozione del PSC pari a 50 mq di SU+SA.</p>
H	Altezza massima	=	<p>Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	<p>per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m</p>
D2	Distanze da confini urbanistici	=	<p>per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m</p>
D3	Distanze tra edifici	=	<p>per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non &lt; 10 m</p>
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE

b2) per le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).

c) Nella generalità degli ambiti AVA\_1, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi

A.1 - RESIDENZA AGRICOLA			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 8 ha
SU	Superficie utile max	=	<p>Sono ammesse nuove costruzioni per usi A.1 esclusivamente a servizio di aziende viticole e frutticole, se si dimostra che non esistono nell'azienda edifici che possano essere recuperati a tale uso o se si dimostra che tutti gli altri fabbricati dell'azienda risultano indispensabili alla conduzione del fondo agricolo, ai sensi del comma 18 del precedente art. 44.</p> <p>La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA) con SU max = 100 mq per realizzare, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.. Per interventi su edifici esistenti, la SU è la massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m. sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma e sopraelevazione, di edifici esistenti, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare un'unica unità immobiliare, fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq, oltre ad una SA massima pari al 60% della SU. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p> <p>Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con</p>

			<p>l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m., assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m..</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, per una SU max di 100 mq, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purchè abbiano un rapporto di parentela in linea diretta o collaterale con gli stessi fino al secondo grado.</p>
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: - 2 ha per aziende frutticole o frutticole/viticole - 4 ha per aziende viticole - 8 ha per aziende a seminativo e altre colture
SU	Superficie utile max	=	UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU per azienda, di cui: - fino a 600 mq di SU senza PRA - da 601 mq a 2.000 mq con PRA comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.2
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice

			Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 8 ha
SU	Superficie utile max	=	<b>Per nuove costruzioni:</b> 200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo e comunque fino ad un massimo di 1.200 mq di SU, comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.3 <b>Per interventi su edifici esistenti:</b> ampliamento massimo rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC pari a: - 20% per edifici esistenti fino a 300 mq di SU, - 10% per edifici esistenti superiori a 300 mq di SU, e comunque fino ad un massimo di 1.200 mq di SU comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.3
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- 200 m rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio - 60 m rispetto ad altri ambiti agricoli
D3	Distanza tra edifici	=	- 10 m tra edifici della stessa azienda agricola - 60 m rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO PRODUTTIVI</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente
VL	Visuale Libera	=	Esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	Esistente

D3	Distanza tra edifici	=	Esistente
<b>A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 8 ha
SU	Superficie utile max	=	Nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti con un massimo di 1.200 mq di SU per azienda, di cui: - fino a 600 mq di SU senza PRA - da 601 mq a 1.200 mq con PRA comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.5
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	Nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti con un massimo di 1.200 mq di SU, comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.7
H	Altezza massima	=	9,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	5 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	20 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.12 - PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE</b>			
SU	Superficie utile max	=	100 mq per il ricovero cavalli
<b>A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:</b>			
SU	Superficie utile max	=	50 mq complessivi per attività complementari

			(U.7) ad attrezzature per la pesca sportiva
<b>A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	Per nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti: 0,1 mq/mq per la realizzazione dei box, oltre a 200 mq di SU da destinare a strutture di supporto (uffici, ambulatorio, ecc.)
H	Altezza massima	=	8,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	20 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1
<b>A.15 - IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA DA BIOMASSA AGRICOLA</b>			
SU	Superficie utile max	=	50 mq E' ammessa la realizzazione di aree pavimentate per lo stoccaggio dei materiali di combustione e delle necessarie opere alla realizzazione di tali impianti
H	Altezza massima	=	3,00 m
D3	Distanza tra edifici	=	I nuovi impianti dovranno prevedere una distanza non inferiore a 500 m dagli insediamenti abitativi più vicini.
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE

**5. Prescrizioni particolari:**

La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3) è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 10 m con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

La realizzazione di impianti di produzione energetica da biomassa agricola (A.15) è subordinata all'impianto di un filare alberato con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.Lgs. n. 152/2006, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

**Art. 49**

**Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA\_2)**

**1. Definizione:**

Il PSC individua come "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (AVA\_2) le parti del territorio con alta vocazione produttiva agricola che risultano meno idonee, per le caratteristiche del suolo, alla coltivazione dei vigneti. Per tali ambiti, il RUE disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principale la valorizzazione delle altre attività agricole e delle relative strutture e infrastrutture funzionali alla produzione

agricola, compatibilmente con le prescrizioni generali di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio

## 2. Modalità di attuazione:

Negli ambiti AVA\_2 gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Il POC può individuare aree finalizzate a realizzare:

A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale,

A.4 Allevamenti zootecnici di tipo produttivo,

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici,

A.6 Serre di tipo industriale,

da realizzare, sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" ai sensi dell'art. A-19, comma 3, lettera b della LR 20/2000, previa verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica che definisca, in particolare, oltre ai parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione, l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità.

Negli ambiti AVA\_2, il POC può ammettere la realizzazione di maneggi, attrezzature sportive e simili, anche corredate da attrezzature ricettive e di servizio di nuovo insediamento, sulla base di uno studio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico, la non interferenza con coltivazioni agricole di pregio, e l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità e ne definisca i parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione.

## 3. Usi ammessi:

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto di intervento.
E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico	

dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>	
Gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione) che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:	
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.10	Locali per lo spettacolo
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.13b	Piccole officine e laboratori artigianali
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento

<b>c) Nella generalità degli ambiti AVA_2, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b)</b>	
sono ammessi i seguenti usi:	
A.1	Residenza agricola
A.2	Attrezzature di servizio all'agricoltura
A.3	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale
A.4	Allevamenti zootecnici di tipo produttivo
A.5	Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
A.6	Serre industriali
A.7	Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
A.8	Infrastrutture agricole
A.10	Allevamenti ittici per uso produttivo
A.11	Strutture ricettive agrituristiche
A.12	Piccole strutture per escursionismo equestre
A.13	Attrezzature per la pesca sportiva
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione
A.15	Impianti di produzione energetica da biomassa agricola
U.32	Impianti fotovoltaici
	altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento

Nella generalità degli ambiti AVA\_2 non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, ai sensi del comma 2 dell'art. Art. A-21 della LR 20/2000 e s.m..

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dal presente RUE negli ambiti AVA\_2 sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,
- c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutte le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito da un atto sottoscritto dal titolare del permesso di costruire e dall'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare si impegna a non utilizzare ulteriormente le aree cui sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi per tutto il periodo di validità del PSC e a mantenere la destinazione d'uso agricola dei fabbricati così come previsto dal permesso di costruire rilasciato; tale atto da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

<b>a) Edifici classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario. Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del

			PSC. Nella superficie utile e nel volume lordo esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.
H	Altezza massima	=	Esistente

<b>b) Edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola</b>			
<b>b1) per usi non agricoli:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Per gli edifici il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero a fini abitativi, sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m. per i nuovi edifici, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m.. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p> <p>Per le attività ristorative esistenti alla data di adozione del PSC in edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammesso un incremento della SU+SA esistente alla data di adozione del PSC pari a 50 mq di SU+SA.</p>

H	Altezza massima	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanze tra edifici	=	per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>b2) per le riconversioni agli usi agricoli valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo punto c).</b>			

<b>c) Nella generalità degli ambiti AVA_2, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi</b>			
<b>A.1 - RESIDENZA AGRICOLA</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 10 ha
SU	Superficie utile max	=	Sono ammesse nuove costruzioni per usi A.1 esclusivamente se si dimostra che tutti gli altri fabbricati dell'azienda risultano indispensabili alla conduzione del fondo agricolo, ai sensi del comma 18 del precedente art. 44. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA) con SU max = 100 mq per realizzare, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.. Per interventi su edifici esistenti, la SU è la massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi

			<p>abitativi, garantendo il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m. sono ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma e sopraelevazione, di edifici esistenti, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare un'unica unità immobiliare, fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq, oltre ad una SA massima pari al 60% della SU. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p> <p>Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento fuori sagoma, fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, a parità di numero di alloggi massimi ammessi, quando gli interventi di ampliamento siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, oltre a garantire per l'intero edificio l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m., assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto ai requisiti di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m..</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, per una SU max di 100 mq, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purchè abbiano un rapporto di parentela in linea diretta o collaterale con gli stessi fino al secondo grado.</p>
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m

D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: - 2 ha per aziende frutticole o frutticole/viticole - 4 ha per aziende viticole - 10 ha per aziende a seminativo e altre colture
SU	Superficie utile max	=	UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU per azienda, di cui: - fino a 600 mq di SU senza PRA - da 601 mq a 2.000 mq con PRA comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.2
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 10 ha
SU	Superficie utile max	=	<b>Per nuove costruzioni:</b> 200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo e comunque fino ad un massimo di 3.000 mq di SU, comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.3 <b>Per interventi su edifici esistenti:</b> ampliamento massimo rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC pari a: - 20% per edifici esistenti fino a 300 mq di SU, - 10% per edifici esistenti superiori a 300 mq di SU, e comunque fino ad un massimo di 3.000 mq di

			SU comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.3
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- 200 m rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio - 60 m rispetto ad altri ambiti agricoli
D3	Distanza tra edifici	=	- 10 m tra edifici della stessa azienda agricola - 60 m rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO PRODUTTIVO</b>			
SU	Superficie utile max	=	L'intervento è subordinato alla presentazione di un <i>"Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola"</i> (PRA) ai sensi dell'art. A-19, comma 3, lettera c della LR 20/2000. Per interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti: - allevamenti bovini e suini: minima edificabile = 700 mq di SU massima edificabile = 6.000 mq di SU - allevamenti di altro tipo e zootecnia minore: minima edificabile = 500 mq di SU massima edificabile = 4.000 mq di SU comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.4
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- 200 m rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio - 60 m rispetto ad altri ambiti agricoli
D3	Distanza tra edifici	=	- 10 m tra edifici della stessa azienda agricola - 100 m rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PSC: 10 ha
SU	Superficie utile max	=	Nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici

			esistenti con un massimo di 2.000 mq di SU per azienda, di cui: - fino a 600 mq di SU senza PRA - da 601 mq a 2.000 mq con PRA comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.5
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.6 - SERRE DI TIPO INDUSTRIALE</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,5 mq/mq e comunque fino ad un massimo di 2.500 mq di SU.
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	In applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita diretta di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.			
<b>A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	Nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti con un massimo di 2.000 mq di SU, comprensivi della SU esistente alla data di adozione del PSC destinata ad usi A.7
H	Altezza massima	=	9,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	5 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di	=	20 m

	proprietà		
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	20 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE
<b>A.10 - ALLEVAMENTI ITTICI PER USO PRODUTTIVO</b>			
SU	Superficie utile max	=	Esistente alla data di adozione del PSC
H	Altezza massima	=	Esistente
<b>A.12 - PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE</b>			
SU	Superficie utile max	=	100 mq per il ricovero cavalli
<b>A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:</b>			
SU	Superficie utile max	=	50 mq complessivi per attività complementari (U.7) ad attrezzature per la pesca sportiva
<b>A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
SMA	Superficie minima di intervento nel territorio rurale	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	Per nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti: 0,1 mq/mq per la realizzazione dei box, oltre a 200 mq di SU da destinare a strutture di supporto (uffici, ambulatorio, ecc.)
H	Altezza massima	=	8,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	20 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1
<b>A.15 - IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA DA BIOMASSA AGRICOLA</b>			
SU	Superficie utile max	=	50 mq E' ammessa la realizzazione di aree pavimentate per lo stoccaggio dei materiali di combustione e delle necessarie opere alla realizzazione di tali impianti.
H	Altezza massima	=	3,00 m
D3	Distanza tra edifici	=	I nuovi impianti dovranno prevedere una distanza non inferiore a 500 m dagli insediamenti abitativi più vicini.
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE

#### 5. Prescrizioni particolari:

La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3) e di tipo produttivo (A.4) è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 10 m con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

La realizzazione di impianti di produzione energetica da biomassa agricola (A.15) è subordinata all'impianto di un filare alberato con specie arboree ed arbustive tipiche del bosco di pianura.

E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.Lgs. n. 152/2006, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

## **CAPO V**

### **USI**

#### **Art. 50**

#### **Definizioni degli usi**

1. Le destinazioni d'uso attribuite dal PSC o dal RUE ai diversi ambiti e zone, hanno carattere vincolante.
2. Gli usi definiti dal presente RUE sono i seguenti:

#### **Usi civili:**

##### **U.1 Residenza**

Comprende oltre agli spazi abitativi, anche spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, ecc.), spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, ecc.) ed autorimesse private, oltre ad attività economiche, professionali, artistiche e di intermediazione esercitate da persone residenti nell'abitazione, nonché attività di affittacamere e bed & breakfast.

##### **U.2 Attività ricettive**

Comprendono alberghi, pensioni, locande, ostelli per la gioventù, oltre agli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) e complementari (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive e ricreative). Le attività ricettive, comunque denominate, devono comprendere spazi per la gestione dell'attività stessa (hall/uffici/accoglienza, ecc) e non possono essere articolate in minialloggi.

##### **U.3 Residenza collettiva**

Comprende collegi, convitti, conventi, case per studenti, residenze assistite per anziani (private), residenze per la terza età, caserme ecc., sia per le parti abitative che per gli spazi di servizio.

##### **U.4 Esercizi commerciali di vicinato**

Comprendono gli esercizi commerciali di dettaglio, alimentari e non, di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq (per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti) a 250 mq (per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti), oltre alle superfici per servizi e magazzini relativi agli stessi esercizi.

Si distinguono in:

U.4a Esercizi commerciali di vicinato alimentari

U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari.

##### **U.5 Medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita**

U.5.1 Medio-piccole strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 151 mq e 800 mq (per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti) e fra 251 mq e 1.500 mq (per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti).

Si distinguono in:

- U.5.1a - Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b - Medio-piccole strutture di vendita non alimentari.

#### U.5.2 Medio-grandi strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 801 mq e 1.500 mq (per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti) fra 1.501 mq e 2.500 mq (per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti).

Si distinguono in:

- U.5.2a - Medio-grandi strutture di vendita alimentari
- U.5.2b - Medio-grandi strutture di vendita non alimentari.

#### U.6 Grandi strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1.500 mq (per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti) e superiore a 2.500 mq (per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti).

Si distinguono in:

U.6a - Grandi strutture di vendita alimentari

U.6b - Grandi strutture di vendita non alimentari.

#### U.7 Pubblici esercizi

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, sale ritrovo, gelaterie, mense, trattorie, pizzerie, osterie, pub e simili, con esclusione dei locali per lo spettacolo come discoteche e night club, oltre agli spazi di servizio e magazzino.

#### U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

Comprendono strutture per esposizioni e mostre di carattere commerciale ed usi analoghi, oltre agli spazi di servizio e a quelli per usi complementari alla attività principale (uffici, pubblici esercizi, agenzie bancarie ecc.).

#### U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari ed extra-alimentari, centri merci e funzioni doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, compresi edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di movimentazione e deposito di merci, logistica, attività di autotrasporto e di corriere, con i relativi spazi di servizio, magazzini di deposito temporaneo di merci, uffici, mense e spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio.

#### U.10 Locali per lo spettacolo

Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.). Comprendono inoltre i "...luoghi di pubblico spettacolo o di intrattenimento danzanti compresi i circoli privati in possesso della prescritta autorizzazione, nonché i pubblici esercizi che utilizzano impianti elettroacustici di amplificazione e di diffusione sonora, in qualsiasi ambiente sia al chiuso che all'aperto..." ai sensi del DPCM del 16/04/99 n.215. Comprendono anche le attività ad elevato impatto per generazione e attrazione di movimenti, quali sale giochi, sale scommesse, bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

#### U.11 Piccoli uffici e studi professionali

Comprendono uffici privati, studi professionali, agenzie di viaggio, laboratori scientifici privati e sportelli di attività bancarie, assicurative, postali e di credito, nonché le attività direzionali, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, a modesto concorso di pubblico, con SU massima di 200 mq.

#### U.12 Attività terziarie e direzionali

Comprendono attività direzionali pubbliche o private, istituti di credito, cambio, assicurazione, attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, centri congressuali, attività terziarie di servizio alle imprese, con servizi di sportello, uffici postali non ricompresi all'uso U.11, servizi per la ricerca applicata, gli uffici per import-export, gestione industriale, marketing, factoring, leasing, informatica e telematica applicata, servizi complementari per lo sviluppo e l'innovazione e in genere il terziario specializzato e altre attività assimilabili, che determinano un elevato concorso di pubblico, con SU superiore a 200 mq.

#### U.13 Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività artigianali di servizio. Si articola in:

##### U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone

Attività artigianali di servizio ai beni e alle persone di dimensioni non superiori a 200 mq di SU:

- riparazione di beni personali e per la casa (riparazione di calzature, di apparecchi elettrici per la casa, di orologi e beni di consumo in genere,
- riparazione di biciclette, motocicli e ciclomotori,
- servizi per le imprese (manutenzione e riparazione di macchine per ufficio e apparecchiature informatiche, servizi di pulizia e disinfestazione, laboratori fotografici, ecc.),
- servizi alla persona (lavanderie a secco, servizi di barbiere, parrucchiere, manicure, pedicure e di trattamenti di bellezza),

##### U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

Attività manifatturiere, alimentari e non, di dimensioni non superiori a 200 mq di SU, compresi gli spazi di servizio e magazzino.

La compatibilità delle attività artigianali insediabili è soggetta al rispetto delle normative vigenti, da valutare puntualmente in relazione allo specifico contesto di intervento da parte dell'AUSL.

I preliminari requisiti di compatibilità con la funzione residenziale e di insediabilità delle attività artigianali insediabili, sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi;

- emissioni sonore rientranti nei limiti previsti dalla specifica zonizzazione acustica comunale;
- attività non rientrante nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui al DM 05.09.1994;
- emissioni in atmosfera considerate ad inquinamento atmosferico poco significativo (comprese nell'elenco degli impianti e delle attività in deroga di cui all'art. 272 comma 1 del D.Lgs n° 152/2006, elencati nell'All. IV Parte V);
- scarichi liquidi in pubblica fognatura entro i limiti quali/quantitativi stabiliti dal Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Attività artigianali in deroga ai predetti requisiti, potranno essere consentite solamente previo parere favorevole da parte degli Enti competenti in materia di tutela e prevenzione igienico-ambientale.

Vengono altresì fatti salvi specifici e motivati provvedimenti più restrittivi e/o di divieto di esercizio dell'attività ai sensi degli artt. 216 e 217 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. n° 1265 del 27 luglio 1934.

#### U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

Comprende tutte le attività artigianali di servizio agli automezzi e ai mezzi agricoli, fatta eccezione della riparazione di carrozzerie di autoveicoli (ricadenti nell'uso U.15). In particolare:

- riparazione meccaniche di autoveicoli
- riparazione di impianti elettrici e di alimentazione per autoveicoli
- riparazione sostituzione di pneumatici
- attività di soccorso stradale.

#### U.15 Attività artigianali e industriali

Comprendono:

- le attività artigianali di servizio ai beni e alle persone di dimensioni superiori a 200 mq,
- le attività artigianali e industriali produttive di tipo manifatturiero, alimentari e non, di dimensione superiore a mq 200 di SU, compresi gli spazi di servizio e magazzino,
- le attività di riparazione di carrozzerie di autoveicoli, indipendentemente dalla SU occupata.

Fanno parte integrante dell'attività manifatturiera, in quanto complementari al processo produttivo, le attività terziarie quali quelle di ricerca, progettazione e sperimentazione, di confezionamento, nonché le attività espositive e commerciali e di assistenza tecnica alla clientela, purchè dimensionalmente inferiori in termini di superficie occupata, rispetto all'attività principale. Sono compresi inoltre gli spazi di servizio, quali magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione. Non rientrano nell'uso U.15 le attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero, comprese nell'uso U.16.

#### U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, attività espositive e commerciali e aree direttamente correlate ad una attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati.

#### U.17 Attività estrattive

Comprendono attività di estrazione di minerali ed attività correlate quali le attività di frantumazione e lavaggio, oltre agli spazi di servizio.

#### U.18 Attività di rottamazione e lavorazione inerti, smaltimento e/o recupero dei rifiuti.

Si articola in:

##### - U.18a Attività di rottamazione e lavorazione inerti

Comprendono attività e impianti di lavorazione inerti e attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, con relativi depositi di materiali e mezzi, di ricovero di mezzi per sgombrare neve e simili.

##### - U.18b Attività operanti nel settore dei rifiuti:

- U.18b.1 Stoccaggio, recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse (limitatamente alla frazione secca);

- U.18b.2 Attività operanti nel settore dello smaltimento e/o recupero dei rifiuti, limitatamente alla frazione secca (piattaforme di stoccaggio, piattaforme ecologiche, ecc.);

- U.18b.3 Attività operanti nel settore dello spurgo di fosse biologiche, fosse settiche, fognature, pozzi neri, pulizia strade e piazzali, videoispezioni, risanamento condotte, ricerche sottoservizi, collaudo reti fognarie, manutenzione depuratori, bonifica serbatoi e cisterne, bonifica ambientale, piattaforme aeree, noleggi, ecc. e attività connesse.

#### U.19 Attività di rimessaggio veicoli

Comprendono garages ed autorimesse privati non pertinenziali, entro e fuori terra, nonché le attività economiche consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, oltre agli spazi di servizio e alle attività complementari (officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, spazi di servizio). Comprendono inoltre attività di noleggio automezzi.

#### U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

Comprendono i servizi e le attrezzature di interesse comune, le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici di decentramento amministrativo e i servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, laboratori di analisi, con superficie inferiore o uguale a 200 mq di SU ecc.), i servizi di tipo religioso (edifici per il culto ed attrezzature complementari quali servizi parrocchiali, residenza parrocchiale e relativi servizi, canoniche, attrezzature didattiche, assistenziali, culturali, ricreative e sportive), i centri per educazione ambientale.

#### U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

Comprendono gli impianti e i servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto (con coperture fisse o smontabili) che scoperto, quali palestre, palazzetti per lo sport, piscine, campi e piste per la pratica sportiva, laghetti per la pesca sportiva, maneggi, con relativi spogliatoi e tribune, oltre a spazi per l'ospitalità, quali ostelli o dormitori comuni, legati all'attività sportiva.

I parametri possono essere diversificati in relazione alla capienza di pubblico:

- per edifici o strutture con capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone
- per edifici o strutture con capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone

- per edifici o strutture con capienza di pubblico autorizzata superiore a 400 persone.

#### U.22 Attrezzature per il verde

Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la ricreazione, il gioco e lo sport (campi e piste per la pratica sportiva di modeste dimensioni), orti per gli anziani.

#### U.23 Attrezzature per l'istruzione

Comprendono i servizi pubblici e privati per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie) e le scuole oltre l'obbligo (scuole medie superiori pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, sedi universitarie e post-universitarie, attività di ricerca scientifica), oltre alle attività correlate (funzioni ricettive, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi).

#### U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali, sedi di associazioni sindacali, economiche, politiche, di volontariato, sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, edifici e strutture tecnologiche per la Difesa Nazionale con relative strutture logistiche, ecc.

#### U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

Comprendono attrezzature di servizio ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani (magazzini comunali, centrali e sottostazioni tecnologiche, cabine di trasformazione o di trattamento, attrezzature per la captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua, per la raccolta di reflui, per la trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti, impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti solidi (discariche, inceneritori, impianti di compostaggio, impianti di depurazione, aree di stoccaggio, a titolo esemplificativo: aree di stoccaggio pneumatici, rifiuti speciali, ecc.), infrastrutture per la tutela idrogeologica. Comprendono inoltre gli impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento).

#### U.26 Impianti di trasmissione via etere

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (ripetitori radio-televisivi), con esclusione per le antenne di ricezione terminale.

#### U.27 Attrezzature per la mobilità

Comprendono autostazioni, autoporti, interporti, attrezzature per lo scambio intermodale, sedi delle aziende di trasporto pubblico, e simili, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, mense, pubblici esercizi, sedi sindacali, ecc.).

#### U.28 Attrezzature socio-sanitarie

Comprendono cliniche, case di cura, case di riposo, ospizi, ambulatori con SU superiore a 200 mq, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., oltre agli spazi complementari e di servizio (funzioni ricettive, sale riunioni, sedi di rappresentanza, attività commerciali al dettaglio, mense, pubblici esercizi, servizi per il personale, ecc.).

#### U.29 Attrezzature culturali

Comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con esclusione per le funzioni comprese nella categoria U.10, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.).

#### U.30 Cimiteri

Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati, oltre alle attività commerciali di vendita di articoli per l'onoranza dei defunti: fiori, ceri, marmi, ecc.

#### U.31 Distributori di carburante

Comprendono le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.

#### U.32 Impianti fotovoltaici

Comprendono gli impianti che consentono di trasformare, direttamente e istantaneamente, l'energia solare in energia elettrica senza l'uso di alcun combustibile.

#### U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

#### U.34 Commercio al dettaglio all'aperto, su aree pubbliche e in mercati rionali in sede fissa.

#### U.35 Campeggi e aree sosta camper

Comprendono zone attrezzate e sorvegliate per la sosta temporanea di camper, caravan, ecc..

### **Usi agricoli:**

#### A.1 Residenza agricola

La residenza agricola è quella strettamente connessa alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi della legislazione vigente.

Comprende, oltre agli spazi abitativi, necessari alla conduzione del fondo anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, ecc.). Può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

#### A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per l'attività agricola di cui all'art. 2135 del CC e suoi combinati disposti, edifici e/o strutture destinate ad ospitare serre di tipo aziendale ed interaziendale, edifici per allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, per vinificazione, per piscicoltura, per attività faunistico-venatorie, depositi di attrezzi, materiali e prodotti direttamente connessi all'attività produttiva agricola (fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ecc.), silos, rimesse per

macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate. Comprendono inoltre le strutture tipo tunnel o altri impianti analoghi, anche privi di strutture di fondazione, destinate al riparo di mezzi agricoli o all'intensificazione delle colture agrarie in pieno campo.

#### A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali che dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo, funzionalmente asservito all'attività di allevamento e coltivazione del fondo, per ogni 40 q.li di peso vivo mediamente stabulato.

Il terreno a disposizione dell'azienda agricola (SAU), sia singola che associata, deve essere adibito ad uso agricolo e detenuto a titolo di proprietà e/o altro diritto reale di godimento (affitto, usufrutto, benefici parrocchiali, ecc), regolarmente registrato e di durata non inferiore ad anni 10.

Ai soli fini della classificazione urbanistica dell'allevamento, appezzamenti di terreno in disponibilità/concessione da parte di terzi per l'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti, non potranno essere utilmente computati per la determinazione del predetto rapporto in quanto, nel caso di specie, non sussisterebbe la connessione funzionale dell'allevamento anche con una diretta conduzione/coltivazione dei fondi.

La realizzazione di strutture edilizie/ricoveri destinate ad allevamento è assoggettata a valutazione tecnica congiunta ARPA/AUSL, nonché, quando dovute, alle procedure di Via e Screening disciplinate dalle vigenti normative (D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. - L.R. n. 9/99 e ss.mm.ii.).

#### A.4 Allevamenti zootecnici di tipo produttivo

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento animali non rientranti nei parametri fissati per gli allevamenti aziendali (A.3), oltre agli spazi di servizio complementare.

Sono altresì compresi gli impianti di allevamento elencati nell'allegato VIII al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii, con più di:

- a) 40.000 posti pollame
- b) 2.000 posti suini da produzione (oltre 30 kg)
- c) 750 posti scrofe

La realizzazione di strutture edilizie/ricoveri destinate ad allevamento è assoggettata a valutazione tecnica congiunta ARPA/AUSL, nonché, quando dovute, alle procedure di Via e Screening disciplinate dalle vigenti normative (D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. - L.R. n. 9/99 e ss.mm.ii.).

#### A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per lo stoccaggio, la trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.

#### A.6 Serre di tipo industriale

Comprendono le serre fisse destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche non facenti parte di un'azienda agricola. Non sono da considerare serre di tipo industriale le strutture tipo tunnel o altri impianti analoghi privi di strutture di

fondazione se ed in quanto destinate al semplice riparo o alla forzatura delle colture agrarie in pieno campo e con altezza inferiore a 2,00 m.

- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo  
Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, rivolti ad aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi, serbatoi.
- A.8 Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura  
Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali (strade poderali), opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.
- A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici  
Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.
- A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo  
Comprendono gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive non legate alla gestione di una singola azienda agricola, oltre agli spazi di servizio e complementari.
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche  
Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti, quelle definite dalla LR n. 4 del 31.3.2009 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole". L'attività agrituristica può essere svolta negli edifici esistenti dell'azienda agricola, in conformità alla legislazione vigente in materia e nei limiti da questa fissati.
- A.12 Piccole strutture per escursionismo equestre  
Comprendono piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva  
Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi.
- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione  
Comprendono attività di allevamento di animali da affezione, scuole di istruzione, pensioni, canili, gattili, ecc.
- A.15 Impianti di produzione energetica da biomassa agricola  
Si intendono quegli impianti alimentati dalla parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 387/2003 e successive modifiche ed integrazioni da realizzare nel rispetto della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Emilia-Romagna n. 51/2011 e s.m..

3. La compatibilità delle attività insediabili è comunque soggetta al rispetto delle normative vigenti, da valutare puntualmente in relazione allo specifico contesto di intervento da parte dell'AUSL.

#### **Art. 51**

##### **Usi diversi da quelli ammessi dal PSC e dal RUE**

1. Le norme del PSC e del RUE individuano, per ciascun ambito o area, gli usi ammessi, in quanto compatibili con le caratteristiche della porzione del territorio comunale interessato.
2. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle indicate dalle NTA del PSC o dal RUE e in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie diverse dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e dal restauro e risanamento conservativo, è subordinato ad apposito Piano di Recupero (PUA) che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al precedente art. 17. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m..

#### **Art. 52**

##### **Disposizioni particolari per gli usi agricoli**

1. Con riferimento all'uso A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo), ove ammesso, il permesso di costruire per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi potrà essere rilasciato solo a condizione che il richiedente, al fine di dimostrare la propria specifica professionalità:
  - a) risulti iscritto alla Camera di Commercio quale "contoterzista per prestazioni agricole" alla data di richiesta del permesso di costruire;
  - b) produca copia della dichiarazione dei redditi da cui risulti che da tale attività derivi il reddito prevalente dell'interessato;
  - c) sottoscriva un atto con l'Amministrazione Comunale da trasciversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che potrà prevedere clausole penali, ai sensi degli artt. 1382, 1383 e 1384 del Codice Civile, a carico del titolare inadempiente, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sé o per aventi causa, per almeno 10 anni dalla data di fine lavori.
2. Con riferimento all'uso A.8 (Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura), ove ammesso, le opere classificabili come infrastrutture tecniche funzionali all'agricoltura sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle NTA del PSC e del RUE, con particolare riguardo per le prescrizioni stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione ai singoli ambiti interessati. Qualora trattasi di impianti di depurazione di liquami, sono prescritte le distanze indicate dalle normative vigenti per i contenitori di liquami a cielo aperto. Valgono altresì tutte le eventuali ulteriori prescrizioni dei Competenti Organi preposti alla salvaguardia e alla tutela dell'ambito in cui viene realizzato l'intervento.

3. Con riferimento all'uso A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici), ove ammesso, gli interventi dovranno prevedere l'impermeabilizzazione con materiali artificiali. I bacini dovranno essere realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti in materia. I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, fasce di mitigazione vegetazionali a cortina spessa.
  
4. Con riferimento all'uso A.10 (Allevamenti ittici per uso produttivo), ove ammesso, gli interventi finalizzati alla realizzazione di bacini per itticoltura sono tenuti al rispetto dei limiti di distanza dalle strade (D4), in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada. Tali interventi potranno essere consentiti, nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali in materia, sulla base delle risultanze positive di una apposita analisi idrogeologica e geotecnica da allegarsi all'istanza di permesso di costruire che dovrà tra l'altro documentare l'adozione di idonei criteri di sicurezza nella esecuzione degli scavi e dei movimenti di terra, nonché di misure adeguate alla prevenzione di eventuali rischi di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.  
Ove l'attività comporti, anche saltuariamente, il concorso di pubblico (ad es. per visite didattiche di scolaresche e simili), l'intervento dovrà risultare compatibile con le infrastrutture esistenti ed il progetto dovrà evidenziare il soddisfacimento delle richieste di servizi e parcheggi.  
I suddetti interventi sono comunque subordinati al rispetto di prescrizioni particolari eventualmente impartite, all'atto del rilascio del permesso di costruire, per la salvaguardia dell'ambiente.  
Preliminarmente alla esecuzione degli scavi dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 152/06, D.Lgs. n. 4 del 16/01/08 e sm.
  
5. Con riferimento all'uso A.11 (Strutture ricettive agrituristiche), ove ammesso, gli interventi sono definiti dalla LR n. 4 del 31.3.2009 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole" e ai criteri di attuazione della stessa legge regionale di cui all'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale 2 novembre 2009, n. 1693.
  
6. Con riferimento all'uso A.12 (Piccole strutture per escursionismo equestre), ove ammesso, gli interventi dovranno prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. Tali strutture dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale o in legno, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Tali strutture dovranno essere ricavate in contiguità con l'area cortiliva degli edifici aziendali agricoli esistenti. Per tali interventi è posta condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi tramite appropriati impianti di arredo vegetazionale.
  
7. Con riferimento all'uso A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva), ove ammesso, gli interventi dovranno prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale.

## **CAPO VI PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **Art. 53**

#### **Prescrizioni di carattere geotecnico e sismico**

1. Le domande di permesso di costruire e le DIA ovvero le asseverazioni del professionista allegate alle delibere di approvazione dei progetti (opere pubbliche), per interventi che comportino una sostanziale modifica dei carichi trasmessi al terreno, dovranno essere corredate da uno specifico studio geologico, geotecnico e sismico, a seconda della tipologia dell'intervento proposto e delle caratteristiche geotecniche dell'area su cui tale intervento andrà ad insistere; in particolare, lo studio geologico dovrà essere rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica del sito, lo studio geotecnico all'indagine, caratterizzazione e modellazione geotecnica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo, la caratterizzazione sismica, alla definizione dell'azione sismica di progetto. Tale studio, redatto a cura di un tecnico abilitato dovrà essere esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata in cui sia verificata la reale esistenza in sito delle condizioni del terreno e dovrà essere redatto in conformità alle disposizioni normative vigenti.
2. Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza (servizi, garage, piccoli ampliamenti, ecc.), che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione geotecnica può essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili e sulla documentazione relativa ad aree contermini, rese dal tecnico abilitato progettista dell'opera, in conformità alle disposizioni normative vigenti.
3. Per gli interventi da realizzarsi negli ambiti soggetti a POC, le indagini geognostiche e la progettazione degli interventi dovranno attenersi alle indicazioni contenute nelle schede relative ai singoli ambiti riportate nella Relazione Geotecnica del POC.

### **Art. 54**

#### **Prescrizioni di carattere idrogeologico**

1. Ai sensi degli art. 103 e 104 del D.Lgs 152/06, è vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, e sono sempre vietati gli scarichi diretti nel sottosuolo e nelle acque sotterranee, ad eccezione dei casi previsti dai medesimi articoli del D.Lgs 152/06. Gli scarichi in acque superficiali sono ammessi secondo i termini previsti dall'art. 105 del D.Lgs 152/06. Tutti gli scarichi idrici in acque superficiali devono recapitare in corpi idrici idonei ad accettarne le caratteristiche quali-quantitative, anche nei periodi di magra, senza subire in termini permanenti variazioni dannose allo stesso recettore.
2. Nelle seguenti aree ricadenti entro il territorio comunale:
  - Aree A1 - Aree ad elevata pericolosità idraulica;
  - Aree A2 - Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo A;
  - Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;è vietata la realizzazione di vani interrati o seminterrati.
3. Al fine della tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee, la perforazione di nuovi pozzi ad uso domestico e di pozzi per uso industriale o irriguo è regolamentata dalle disposizioni

normative regionali e provinciali vigenti in materia. In ogni caso, tutte le captazioni di risorse idriche sotterranee relative a nuovi pozzi o a pozzi esistenti, quando consentibili, devono essere dotate di strumento di misura dei prelievi.

4. Al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n. 41/2001. I progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia dovranno documentare la presenza di eventuali pozzi, definendo, per ciascuno di essi, l'uso in essere, il tipo di utilizzo futuro e prevedendo la chiusura di quelli non utilizzati. Tutti i pozzi dei quali è previsto un riutilizzo dovranno essere dotati di strumento di misura dei prelievi, ai sensi del precedente comma 3c.
5. Ai fini della tutela della risorsa idrica, nel territorio comunale non è consentito il prelievo di acque sotterranee per usi geotermici che prevedano la dispersione in superficie dei volumi prelevati; è ammesso il solo utilizzo delle acque sotterranee in sistemi (Open Loop) che prevedano la reimmissione delle acque prelevate nello stesso acquifero attraverso un secondo sistema di pozzi (a garanzia della tutela del bilancio idrico), fatta salva l'acquisizione di specifica autorizzazione da parte dell'Autorità competente, ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti.
6. Ai fini della tutela qualitativa della risorsa idrica, su tutto il territorio comunale sono vietate le attività di:
  - a. stoccaggio sul suolo, anche provvisorio, di fertilizzanti, come definiti all'art. 1 del D.Lgs 217/2006 e s.m.i., nonché di rifiuti tossico-nocivi;
  - b. lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti al di fuori degli appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta, secondo le norme di cui alla L.R. 4/2007 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori. È fatta eccezione per l'accumulo a piè di campo prima della distribuzione di ammendanti (letame ecc.) e fanghi palabili nel rispetto delle vigenti normative.

#### **Art. 55**

##### **Prescrizioni di carattere idraulico**

1. Relativamente alla progettazione e valutazione degli interventi nel settore fognario-depurativo valgono le seguenti disposizioni:
  - a. le acque reflue devono essere convogliate, a cura della proprietà, nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo recapito/impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente Gestore;
  - b. in tutto il territorio urbano, come definito al Capo A-III della LR 20/2000 e s.m., tutti i nuovi insediamenti e tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia complessiva degli edifici esistenti, dovranno essere serviti da reti fognarie separate, anche se confluenti in via transitoria in reti miste;
  - c. per tutti i nuovi insediamenti e per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia complessiva degli edifici esistenti, il collettamento delle portate meteoriche che devono essere recapitate ai corpi recettori, dovrà seguire il seguente ordine di priorità, secondo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente (DGR 286/2005 e DGR 1860/2006):

*Prima Pioggia ed acque reflue di dilavamento*

    1. Rete fognaria pubblica (nera o mista), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del SII o di Fognatura Comunale;

2. Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06;
3. Suolo o strati superficiali, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06, nelle zone non direttamente servite da rete fognaria o non ubicate in prossimità di corpi idrici superficiali, previa valutazione da parte dell'Autorità Competente dell'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti.
4. Rete fognaria pubblica bianca separata, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06, qualora il Gestore del Servizio Idrico Integrato certifichi l'impossibilità di immissione nella rete fognaria pubblica nera.

*Seconda Pioggia o derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo*

1. Rete fognaria pubblica bianca separata (nelle zone servite)
  2. Suolo e strati superficiali, ove possibile in relazione alle caratteristiche
  3. Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), nel rispetto di eventuali prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici;
- d. l'innesto acque nere/acque bianche dei singoli lotti dovrà essere posizionato possibilmente al confine di proprietà e comunque a valle di eventuali sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari;
  - e. per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento, dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura; nel caso questo non fosse possibile è fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.Lgs. n. 152/2006, secondo quanto previsto al precedente art. 44;
  - f. per tutti i sistemi di drenaggio dovranno essere impiegati materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo e si dovrà porre particolare cura al collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione);
  - g. occorre perseguire la disconnessione fra la rete idrografica naturale e/o rete di bonifica ed il reticolo fognario, favorendo la deviazione delle acque provenienti dall'area non urbanizzata a monte del loro ingresso in ciascun agglomerato urbano o, qualora non possibile, il loro deflusso senza interconnessioni con il sistema scolante urbano;
  - h. ogni modificazione significativa delle caratteristiche delle portate immesse nel reticolo idrografico naturale e di bonifica, indotta da interventi antropici, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad opere edilizie o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
  3. Negli "ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)", negli "ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)" e negli "ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC)", le acque meteoriche dovranno essere separate a monte delle reti fognarie urbane e riutilizzate per usi compatibili e/o debitamente smaltite, prediligendo, ove possibile, il recapito in corpi recettori superficiali, fermo restando l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.
  4. Negli ambiti ARS, APR e APC, sono da ricercare soluzioni finalizzate a realizzare un temporaneo invaso d'acqua, ovvero una laminazione delle acque meteoriche, rallentandone l'arrivo alle canalizzazioni e consentendo una riduzione dei picchi di piena. Per quanto riguarda

gli ambiti ARR la fattibilità di tale prescrizione dovrà essere accuratamente verificata in fase di POC ed eventualmente, laddove non applicabile, dovrà essere fornita motivata documentazione tecnica.

5. Il PSC e il RUE definiscono, per ciascun ambito o area, la quota da riservare a Superficie permeabile (SP). In conformità con quanto disposto dalla Del. G.R. 286/2005, le opere stradali e le pavimentazioni impermeabili realizzate nell'ambito di interventi urbanistici, a meno di difficoltà tecniche che rendano impossibile il ricorso a tali soluzioni dovranno prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche costituiti da "canali filtranti" eventualmente integrati da bacini di ritenzione ed i parcheggi dovranno essere drenanti. L'eventuale impossibilità di ricorrere a tale soluzioni dovrà essere dimostrata da una relazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire.
6. Nelle seguenti aree perimetrate dal PSC:
  - Aree A1 - Aree ad elevata pericolosità idraulica;
  - Aree A2 - Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo A;
  - Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;nell'ambito degli interventi di nuova costruzione (NC), demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC), i fabbricati non potranno prevedere la realizzazione di vani interrati e seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e dovrà essere prevista una scala interna di collegamento tra il piano terra e quello superiore. Il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante.

#### **Art. 56**

##### **Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico**

1. La documentazione di previsione di impatto acustico, elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR n. 673/2004, deve essere redatta ai sensi dell'art. 10, comma 1 della LR n. 15/2001 nell'ambito o al di fuori delle procedure di valutazione di impatto ambientale, nel caso di:
  - realizzazione;
  - modifica, compreso il mutamento d'uso senza opere;
  - potenziamento,delle seguenti opere:
  - a) strade;
  - b) discoteche, locali di pubblico spettacolo, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - c) impianti sportivi e ricreativi.Tale documentazione deve essere prodotta ed allegata preliminarmente in sede di POC e PUA.
2. La documentazione di previsione di impatto acustico, elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR n. 673/2004, deve essere prodotta ed allegata, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della LR n. 15/2001, preliminarmente in sede di POC e PUA, nel caso di insediamenti che possono essere causa di immissioni sonore, e deve essere allegata alle domande per il rilascio di:
  - a) permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative, ed a centri commerciali strutture di vendita (ad

esclusione di quelle di vicinato), attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, edifici finalizzati ad attività ricettive;

b) altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui alla lettera a);

c) qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive;

Nei casi in cui il rilascio del permesso di costruire sia connesso all'insediamento e/o alla modifica sostanziale di attività produttive e di servizio caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (come definite ed individuate nella DGR n. 1446/2007), la documentazione di previsione di impatto acustico o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio (resa ai sensi del DPR n. 445/2000) per attestare l'assenza di sorgenti sonore significative, dovrà fare parte integrante della documentazione da inoltrare al SUAP per l'attivazione del procedimento istruttorio finalizzato all'acquisizione del parere integrato ARPA/AUSL, previsto dall'art. 33 comma 5 della LR 31/2002 e s.m..

In caso di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o denuncia di inizio attività (DIA) in luogo della domanda di rilascio dei provvedimenti di cui ai punti precedenti, (c. 6, art. 10 LR n. 15/2001) la documentazione di previsione di impatto acustico deve essere tenuta dal titolare dell'attività a disposizione della Autorità di controllo. In sostituzione della DO.IM.A. si ritiene sufficiente una dichiarazione asseverata di un tecnico esperto in acustica, nel caso in cui il tecnico competente verifichi e dichiari che l'intervento non comporta la presenza di sorgenti sonore significative e determini un aumento trascurabile dei flussi di traffico sulla rete viaria.

3. La valutazione di clima acustico, elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004 e ai sensi dell'art. 10, comma 2 della LR n. 15/2001, deve essere prodotta per le aree interessate dai seguenti insediamenti:

- scuole e asili nido;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali, quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:
  - aree all'interno dei centri abitati,
  - aree all'interno, anche parzialmente, delle fasce di pertinenza infrastrutturale del DPR 142/04 e comunque entro i 100 m dalle strade statali e provinciali
  - aree prossime alle altre opere di cui al precedente comma 1 e 2.

Tale valutazione deve essere prodotta preliminarmente in sede di POC e PUA.

4. Per gli usi di cui ai precedenti comma 1, 2 e 3, per gli interventi di (nel caso di residenze solo se interessanti intere unità immobiliari):

- nuova costruzione (escluso D/N in sagoma) e ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento (per uso residenziale cambio d'uso superiore al 30% della SU del fabbricato per entità di intervento superiori a 150 mq di SU);
- demolizione con ricostruzione fuori sagoma;
- cambio di destinazione d'uso totale o parziale (per uso residenziale ampliamento superiore al 30% della SU del fabbricato per entità di intervento superiori a 150 mq di SU);

è necessario lo studio acustico (di impatto acustico per gli usi elencati ai commi 1 e 2 e di clima acustico per gli usi elencati al comma 3), elaborato facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004, che verifichi il rispetto dei limiti normativi, ove non diversamente previsto dalle presenti norme o dalle NTA del PSC.

5. Nei casi di NC (escluso D/N), RU e MU totale non è ammesso l'insediamento di nuove superfici residenziali, sanitarie o scolastiche, a distanze (calcolate su proiezione orizzontale) inferiori a:

- m 50 dal confine stradale delle strade SS 12, SP1 e SP2 (per i tratti di viabilità di cui il PSC indica un corridoio infrastrutturale in variante, la distanza è da tenere rispetto alla configurazione di variante), che corrispondono alla ampiezza della fascia di IV classe di pertinenza stradale come individuate dalla classificazione acustica e ai sensi della DGR 2053/2001.

In ogni caso, per gli interventi di NC (escluso D/N), RU e MU totale, le nuove superfici con usi residenziali o sensibili, all'interno delle fasce in IV classe acustica (per la presenza di strade) e/o delle fasce di pertinenza delle infrastrutture (DPR 142/04) dovranno garantire il rispetto dell'obiettivo di III classe (leq 60 dBA per il periodo diurno e 50 dBA per il periodo notturno) a prescindere dai limiti della classe acustica, se uguali o superiori. Tali limiti (di III classe) devono essere considerati quei livelli sonori che non devono essere superati dall'insieme delle possibili sorgenti sonore. I limiti di classificazione acustica, quando inferiori alla III classe, rimangono validi per le sorgenti che disciplinano. La verifica deve essere svolta con uno studio acustico facendo riferimento a quanto previsto dalle presenti norme e dalla DGR 673/2004 e considerando sia le sorgenti (strade, ferrovie, comparti industriali, ecc.) attuali che quelle in previsione, quando significative.

6. La D/N con sagoma diversa dall'originaria è ammessa per usi residenziali, sanitari o scolastici solo nel caso in cui il nuovo fabbricato sia ubicato e progettato in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico.
7. Le opere di mitigazione acustica per nuove strade o a risanamento di situazioni esistenti in applicazione al DM 29/11/2000 o per interventi di adeguamento o ampliamento stradale, dovranno essere accompagnate da misure di inserimento paesaggistico ambientale realizzate sulla base di un apposito studio.
8. I nuovi edifici, pur garantendo la miglior disposizione in termini di impatto acustico in riferimento alla sorgente, non dovranno essere caratterizzati da elementi tipologici che determinino impatto negativo sul contesto.
9. La realizzazione degli eventuali interventi di protezione attiva e/o passiva per il contenimento della rumorosità ambientale entro i limiti fissati dalle presenti Norme, è a carico dell'attuatore dei Piani Attuativi o permesso di costruire - DIA per gli interventi edilizi diretti. La loro completa realizzazione è condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di abitabilità/agibilità per gli edifici alla cui protezione acustica essi risultino destinati, o delle attività cui gli stessi risultino destinati ai fini della mitigazione degli impatti.
10. Tutti i nuovi edifici, nei casi previsti, dovranno rispettare i requisiti acustici passivi con i limiti e le prestazioni specifiche dettate dalla normativa vigente in materia e dai requisiti del presente RUE.
11. I POC, i PUA e gli interventi edilizi dovranno seguire gli indirizzi contenuti negli art. 16, 18, 19 del PTRQA, in relazione al tipo di intervento.
12. Le attività temporanee quali cantieri edili, stradali ed assimilabili, le manifestazioni a carattere temporaneo, sono autorizzate tenendo conto degli indirizzi di cui alla D.G.R n. 45 del 21/01/2002 e quanto previsto dalla classificazione acustica.

#### **Art. 57**

#### **Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico**

1. Le prescrizioni di cui al successivo comma 2 si applicano alla progettazione e realizzazione dei seguenti interventi edilizi, come definiti all'art. 3.1 Parte prima dell'Atto di indirizzo regionale 156/2008 e s.m., su tutto il territorio comunale, con i limiti e le modalità specificate nella Famiglia 6 dell'Allegato A1 al presente RUE:

- a) edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
- b) ampliamento dell'edificio nel caso che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello dell'edificio esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia superiore agli 80 metri quadrati;
- c) interventi su edifici esistenti non ricadenti nelle tipologie di cui alle lettere a) e b) precedenti, quali:
  - ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio non risulti superiore al 20% di quello esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia inferiore agli 80 metri quadrati;
  - ristrutturazione totale o parziale di edifici esistenti di superficie utile non superiore a 1000 m<sup>2</sup>;
  - manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio (quali ad esempio il rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture);
  - recupero di sottotetti per finalità d'uso;
  - nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti;
  - sostituzione di generatori di calore.

Sono fatte salve le esclusioni di cui al punto 3.6 Parte prima dell'Atto di indirizzo regionale 156/2008 e s.m..

2. Il RUE stabilisce le seguenti prescrizioni particolari:

- **Orientamento dell'edificio**

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale lungo la direzione Est-Ovest (ampio affaccio a Sud per ricevere la maggiore radiazione solare nel periodo invernale e copertura ampia rivolta a Sud, così da garantire la superficie più ampia possibile per l'alloggiamento di pannelli solari e fotovoltaici) in funzione del percorso solare, al fine di ottenere il miglior apporto solare e il miglior comfort abitativo. con flessibilità di tolleranza di 45° verso Est e 15° Ovest.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole, mentre i locali secondari (bagni, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali. E' possibile concedere una deroga per quanto riguarda esposizione a NORD, se il progettista redige una relazione tecnica, nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici. L'applicazione di questa norma deve tenere conto degli eventuali impedimenti (ad esempio disposizione del lotto non conveniente, rapporto con la morfologia urbana, elementi naturali o edifici che generano ombre portate, ecc.).

Le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

- **Prestazione energetica degli edifici**

Ai fini del risparmio energetico nel periodo invernale, gli edifici devono essere realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per la climatizzazione invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti. In particolare, gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1, dovranno adeguarsi a quanto contenuto nel requisito 6.1.1 all'allegato A1 del presente RUE.

Per il raggiungimento di tali prestazioni è opportuno intervenire sulle caratteristiche dell'involucro edilizio utilizzando valori di trasmittanza termica, sia per le strutture opache che trasparenti, inferiori ai valori limite di legge riportati nel requisito cogente 6.1.2 all'allegato A1 del presente RUE.

- **Isolamento termico dell'involucro**

Ai fini del risparmio energetico nel periodo invernale, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, dovranno adeguarsi a quanto contenuto nel requisito 6.1.2 "Prestazioni energetiche degli edifici - 2" all'allegato A1 del presente RUE.

- **Protezione dal sole**

Al fine di ridurre gli apporti termici dovuti all'irraggiamento solare durante il regime estivo, gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1, dovranno adeguarsi a quanto contenuto nei requisiti 6.4.1 e 6.4.2 "Contenimento dei consumi energetici in regime estivo" all'allegato A1 del presente RUE.

- **Sistemi solari passivi**

I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini del calcolo della SU. Sia nelle nuove costruzioni che negli edifici esistenti, escluso quelli di cui agli art. 17 e 18 delle NTA del PSC, è consentito prevedere la realizzazione di serre bioclimatiche e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o interrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e non sono computabili ai fini del calcolo della SU, purché soddisfino i requisiti di seguito indicati:

- a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale;
- d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete dotata dei serramenti necessari a permettere lo scambio bioclimatico di calore, come da relazione bioclimatica relativa agli apporti termici;
- e) la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro ecc.). La dimensione della serra sarà in funzione delle effettive necessità del progetto come da relazione bioclimatica relativa agli apporti termici e comunque non deve eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
- f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- g) il fattore medio di luce diurna  $\eta_m$ , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, risulti comunque  $\eta_m \geq 2$ ;
- h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il

surriscaldamento estivo;

i) il progetto, corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;

l) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

**- Controllo della condensazione**

Al fine di garantire l'assenza di condensazioni superficiali e limitare le condensazioni interstiziali delle pareti opache alla quantità rievaporabile, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, dovranno adeguarsi a quanto contenuto nel requisito 6.3 "Controllo della condensazione", all'allegato A1 del presente RUE.

**- Impianti termici**

Al fine di garantire un più razionale uso dell'energia e una maggior efficienza degli impianti, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, dovranno adeguarsi a quanto contenuto nei requisiti 6.2 "Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico" e 6.5 "Sistemi e dispositivi per la regolazione degli impianti termici per l'uso razionale dell'energia mediante il controllo e la gestione degli edifici (BACS)", all'allegato A1 del presente RUE.

Per quanto riguarda l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici valgono le norme di cui all'Art. 8 dell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008 e s.m..

**- Sistemi a bassa temperatura di esercizio**

Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, è preferibile l'impiego di soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, pareti e solai.

**- Impianti elettrici**

Per gli edifici di nuova costruzione e per gli impianti di illuminazione esterna le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, secondaria (spazi per attività comuni e simili) e pertinenze, devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti. È obbligatorio, per i nuovi edifici pubblici, per quelli del terziario e produttivo e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;

- per gli edifici pubblici e per quelli del terziario e produttivo: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione, ecc.).

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della LR 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005 e successive modificazioni e dalla Circolare Esplicativa delle Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di Risparmio

Energetico (Determinazione del Direttore Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa RER n. 14096 del 12/10/2006).

Negli apparecchi per l'illuminazione è comunque opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.

- **Materiali ecosostenibili**

- a) Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;
- b) L'impiego di materiali eco-sostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici;
- c) Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

- **Fonti energetiche rinnovabili**

- a) Al fine di limitare i consumi di energia primaria non rinnovabile e di contribuire alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti, gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1, dovranno adeguarsi a quanto contenuto nel requisito 6.6 "Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate", all'allegato A1 del presente RUE.
- b) In particolare, per gli interventi soggetti all'obbligo di installazione di impianti a fonti rinnovabili, oltre a dover essere rispettata la potenza minima di installazione, devono essere anche garantite, sia in fase di progettazione che di realizzazione, le migliori prestazioni energetiche dell'impianto stesso, in termini di produzione finale di energia.
- c) Nel caso di sfruttamento dell'energia solare, i pannelli devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In generale si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - gli impianti devono essere adagiati preferibilmente in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
  - nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
- d) Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti, è consentito prevedere la realizzazione di impianti che sfruttano energia geotermica, con le limitazioni di cui al precedente art. 54 comma 5 e l'applicazione del D.Lgs. 22 del 11/02/2010.

3. La Certificazione Energetica degli edifici è regolata dall'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Per quanto riguarda gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio rurale, si specifica che:

- a) la realizzazione di impianti di produzione energetica alimentati da biomassa, intesa come agricola, zootecnica e legnosa, è ammissibile negli ambiti AVA\_1 e AVA\_2, nel rispetto della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Emilia-Romagna n. 51/2011 e s.m, delle modalità definite dalla norma D.Lgs. 387/2003 e s.m, quando la produzione di materia prima avvenga nell'ambito della filiera corta, come definita dalla legge 222/2007, con specifica limitazione, negli ambiti AVA\_1, a quelli realizzati da impresa agricola proprietaria del terreno e destinati all'autoconsumo.

Lo sviluppo delle agroenergie locali può risultare sostenibile se:

- gestito nell'ambito di filiere corte, complete, organizzate e sostenibili (impianti di

piccole dimensioni);

- inserito in un contesto di sostenibilità ambientale (agronomica, ecologica, territoriale) e sociale;
- siano considerate le vocazioni territoriali nella scelta della localizzazione degli impianti e delle colture dedicate più idonee alla produzione di energia con particolare attenzione a tecniche di coltivazione a basso input energetico;
- siano valorizzati energeticamente tutti gli scarti di produzione ed i sottoprodotti;
- siano utilizzate tutte le forme di energia prodotte (elettrica e termica).

Nell'ubicazione di tali impianti si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale, ai sensi dell'Art.12 comma 7 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.. I nuovi impianti dovranno prevedere una distanza non inferiore a 500 m dagli insediamenti abitativi più vicini.

La realizzazione di tali impianti è vincolata alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto, con idonee garanzie fideiussorie, ai sensi dell'Art.12 comma 4 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.

Si dovrà inoltre valutare l'impatto dell'impianto sulla qualità dell'aria, in particolare con riferimento a PM10 ed NOx ed eventuali impatti odorigeni.

Devono essere comunque osservate, ove previsto, le procedure di V.I.A. e Screening disciplinate dalla Legge 9/99 e s.m..

- b) la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa, con le limitazioni e le esclusioni di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Emilia-Romagna n. 28/2010 e s.m. relativa in particolare alle aree "non idonee alla installazione di impianti fotovoltaici", nei seguenti casi:

- se realizzati da impresa agricola proprietaria della superficie del terreno:
  - in tutto il territorio rurale, attraverso le modalità definite dal D.Lgs. 387/2003 e s.m. limitatamente agli impianti posizionati a terra, dimensionati per l'autoconsumo e comunque di potenza inferiore a 20 Kw (= 0,02 MW),
- se realizzati da proprietario diverso da impresa agricola, senza limitazioni in potenza, attraverso le modalità definite dal D.Lgs. 387/2003 e s.m.:
  - negli ambiti AVA\_2 e ARP e nelle aree AVN.

La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra, senza limitazioni in potenza, non è ammessa:

- negli ambiti AVA\_1 "Ambiti ad alta vocazione produttiva viticola", corrispondenti alle aree con i terreni più vocati alla coltivazione della vite, per i quali il PSC disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principale la valorizzazione delle attività vitivinicole,
- negli ambiti ARPS "Ambiti agricoli di rilievo storico-paesaggistico", caratterizzati da un particolare assetto paesaggistico generato dalla combinazione tra elementi morfologici (argine del fiume Panaro), elementi di corredo vegetazionale e strutture insediative di pregio storico-architettonico, per i quali il PSC persegue gli obiettivi prioritari della conservazione e del recupero del paesaggio, della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di interesse storico architettonico e culturale, del contenimento di ogni utilizzo del territorio che alteri i caratteri paesaggistici di pregio.

Nell'ubicazione di tali impianti si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale, ai sensi dell'Art. 12 comma 7 del D.Lgs. 387/2003 e s.m..

La realizzazione di tali impianti è vincolata alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto, con idonee garanzie fideiussorie, ai sensi dell'Art.12 comma 4 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.

Devono essere comunque osservate, ove previsto, le procedure di V.I.A. e Screening disciplinate dalla Legge 9/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Ai fini della promozione della qualità energetica del territorio urbanizzabile, tutti gli interventi disciplinati dal POC per gli ambiti ARS, ARR, APR, APC, sono soggetti a studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, cogenerazione, idroelettrico ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.
6. In particolare, per tali ambiti soggetti a POC, per gli impianti centralizzati di cogenerazione lo studio di fattibilità dovrà valutare:
  - la realizzazione di un impianto per la produzione di energia termica ed elettrica, con generatori termici ad alta efficienza modulare e integrati con generatori alimentati da fonti rinnovabili. Qualora sia già presente un impianto, il POC dovrà valutare preventivamente e prioritariamente l'allacciamento della nuova area a tale impianto, del quale eventualmente realizzare il necessario ampliamento. La produzione mediante cogenerazione deve fornire un risparmio di energia primaria (calcolato in conformità della lettera b della Direttiva 2004/8/CE dell'11 febbraio 2004), maggiore del 30% rispetto ai valori di riferimento per la produzione separata di elettricità e di calore;
  - realizzare un'analisi costi/benefici, che consideri i costi globali dell'intervento (compreso i costi di gestione ed esternalità);
  - la realizzazione della rete di teleriscaldamento rispetto ad una geometria di distribuzione ottimale alle esigenze dell'area produttiva;
  - nei casi in cui vi siano elevati consumi per il raffrescamento estivo, valutare la possibile realizzazione di un impianto centralizzato di cogenerazione integrato a sistemi di trigenerazione, al fine di ottenere performance ancora più elevate. L'impianto deve essere realizzato mediante un sistema centralizzato o tramite assorbitori di calore presso le utenze finali;
  - qualora sia motivatamente dimostrata l'impossibilità o la non opportunità economica di realizzare un impianto centralizzato di cogenerazione, dovranno essere previste soluzioni alternative, tra cui ad esempio, impianti distribuiti di micro-cogenerazione oppure impianti d'accorpamento per unità minime d'intervento (Caldaia/Forno/Riscaldatore, Recupero calore a perdere, Pompa di calore, ecc.), garantendo comunque la rispondenza alla deliberazione n. 42/02 dell'AEEG che prescrive un valore IRE<sub>min</sub> pari a 0,050 (5,0%) e per il parametro LT<sub>min</sub> un valore pari a 0,100 (10,0%).
  - la realizzazione di sistemi centralizzati con gestione e contabilizzazione autonoma, operanti in cascata termica che consentano una elevata modulazione della potenza erogata.

#### **Art. 58**

##### **Prescrizioni per il risparmio idrico**

1. Il PSC definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici, sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.
2. A tal fine è fatto obbligo, per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia (quando trattasi di ristrutturazione integrale del fabbricato), privati o destinati a

utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, case di cura, impianti sportivi, ecc.), l'attivazione di misure volte al risparmio idrico, attenendosi alle seguenti disposizioni:

- obbligo di installazione di contatori per il consumo di acqua potabile individuali per ogni singola unità abitativa, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, di installazione di contatori individuali;
- obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangiletto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di scarico a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.);
- obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.).

3. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia totale di edifici privati o destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, impianti sportivi, ecc.), ad uso residenziale, terziario-direzionale, produttivo e agricolo, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 50 mq, è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) l'installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali. La rete di adduzione potrà essere estesa anche all'interno dell'edificio e le acque così raccolte impiegate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per usi tecnologici domestici (per esempio alimentazione di lavatrici opportunamente predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegata alla richiesta del Permesso di Costruire:

a. descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

- manto di copertura privo di sostanze nocive;
- collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
- sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
- pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
- sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
- vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
- sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
- valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;

- pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
  - rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
  - eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.
- b. dimensionamento della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, che dovrà avere dimensioni non inferiori a  $1 \text{ m}^3$  ogni  $50 \text{ m}^2$  di superficie lorda complessiva di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile", a meno che il valore del Volume di acqua meteorica Captabile in una anno dalla copertura dell'edificio (V.C.), non risulti inferiore al volume così calcolato (il valore di V.C. espresso in mc viene calcolato in base alla seguente relazione  $V.C. = S.C. \times P.C.$  dove S.C., Superficie utile di Captazione, espressa in mq, è la superficie del coperto dell'organismo edilizio e P.C., valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui).

A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:

- dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della L. 46/90,
  - elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili.
4. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si consiglia inoltre l'introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce per l'alimentazione delle cassette di scarico. Le acque di scarico dovranno essere opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.
5. Negli ambiti di nuovo insediamento e nelle ristrutturazioni urbanistiche i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere, qualora sia disponibile il servizio, la realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, del collegamento a reti duali, ove già esistenti.
6. Le attività del settore produttivo industriale che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo e del settore commerciale, devono osservare le seguenti disposizioni:
- i nuovi insediamenti, quando tecnicamente possibile, dovranno approvvigionarsi, per l'alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione di aree verdi aziendali, da acque superficiali e/o da acquedotti industriali; analogamente, per gli insediamenti esistenti alla data di entrata in vigore del presente RUE, laddove si rendano disponibili risorse idriche da fonti alternative alle sotterranee, sono vietati i prelievi anche da pozzi già esistenti;
  - dovranno essere utilizzate acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi) e attraverso il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate;

- negli impianti di refrigerazione utilizzati per scopi produttivi è consentito l'uso di acqua prelevata dal sottosuolo come liquido refrigerante, a condizione che vengano installati apparecchi che ne consentano il riciclo totale "(massimo reintegro di risorsa idrica ammesso nel ciclo produttivo pari al 20%); la medesima vale anche per impianti di refrigerazione e condizionamento utilizzati per scopi commerciali";
- dovranno essere previsti sistemi per il contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, ecc. (anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.) o l'utilizzo di acque meno pregiate o recuperate;
- è fatto obbligo della misurazione dei prelievi dalle falde e dalle acque superficiali, ai sensi dell'art. 95, comma 3, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., e in riferimento a quanto disposto dagli artt. 6 e 16 del Regolamento regionale n. 41/2001, e di comunicazione annuale dei dati all' Agenzia d'Ambito Territoriale (ATO) di Modena e alla Regione;
- nei nuovi insediamenti industriali e/o in occasione di modifiche al ciclo produttivo di impianti esistenti che comportino incrementi degli approvvigionamenti idrici, i titolari delle attività, non già soggette a regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs. 59/2005, dovranno inoltrare al competente Servizio tecnico regionale, o al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bilancio idrico, nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, con riferimento alle migliori tecniche disponibili (BAT) e alle disposizioni indicate nelle precedenti lettere;
- per le attività esistenti alla data di entrata in vigore del presente RUE e non già soggette a regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs. 59/2005, entro il 31/12/2010, dovrà essere presentato al competente Servizio tecnico regionale, al Comune e al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico) una relazione sul bilancio idrico nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, nonché un eventuale piano di adeguamento ai suddetti criteri;
- i nuovi insediamenti ad uso produttivo o le ristrutturazioni degli insediamenti produttivi esistenti, dovranno, qualora tecnicamente possibile, realizzare reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o dell'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici.

## **CAPO VII**

### **SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE**

#### **Art. 59**

##### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria):
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è ammessa a condizione che l'area di intervento sia servita dal sistema delle dotazioni territoriali. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad una collettore fognario pubblico con capacità depurativa residua adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona sia metanizzata;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza limitate, deve essere sancito in un apposita convenzione urbanistica, atto d'obbligo od altro atto negoziale, l'impegno del soggetto titolare all'esecuzione, ovvero adeguamento, delle dotazioni medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio. In alternativa deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
3. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
  - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento diretto;
  - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento sono le seguenti:
  - strada di accesso (anche non asfaltata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - rete di distribuzione dell'acqua;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, per edifici ed installazioni in area servita da rete fognaria, come definita dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui fra quelli riconosciuti idonei dalla normativa regionale specifica, secondo quanto previsto al precedente art. 44, comma 1 lettera g).
5. Negli ambiti di possibile trasformazione urbana ARS e ARR, le nuove strade di distribuzione dovranno essere dotate di una fascia di terreno permeabile larga almeno 1,5 m, nel caso di piantumazione di arbusti e larga almeno 3,00 m, nel caso di piantumazione di alberi di prima grandezza.
6. Nella verifica delle dotazioni previste di aree per attrezzature e spazi collettivi non possono essere computate le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali, nonché le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque.

**Art. 60**  
**Verde pubblico (DOT\_V)**

1. **Definizione:**

Il RUE identifica le aree a "verde pubblico" esistente (DOT\_V) corrispondenti alle aree attrezzate a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero di proprietà pubblica o comunque liberamente fruibili dal pubblico. La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m..

Le aree a verde pubblico sono di norma di proprietà pubblica e realizzate 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.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree a "verde pubblico" esistente il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree a "verde pubblico" esistente è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.21 Attrezzature sportive

U.22 Attrezzature per il verde

U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

A supporto degli usi principali è ammesso l'insediamento, esclusivamente in diritto di superficie, di:

U.7 Pubblici esercizi

Nell'ambito delle aree destinate a "verde pubblico" esistente potranno essere insediati gli usi di cui al successivo art. 61 (Attrezzature di servizio DOT\_S), assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m., provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree DOT\_V "verde pubblico" si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,10 mq/mq Il POC può prevedere un incremento dell'indice UF per la realizzazione di attrezzature di servizio che richiedano una SU maggiore di quella ammessa.
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	5% ST
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	6,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE

5. **Prescrizioni particolari:**

Nell'ambito delle aree a "verde pubblico" esistente non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

Le nuove costruzioni eventualmente previste nell'ambito delle aree DOT\_V dovranno essere ubicate in modo tale da non pregiudicare l'integrità delle alberature esistenti.

Nell'ambito delle aree a "verde pubblico" esistente, laddove tali aree si trovino in contiguità o prossimità con elementi della rete ecologica extraurbana, la progettazione degli interventi di trasformazione e/o manutenzione del verde dovrà essere articolata in relazione alla presenza di tali elementi, rispetto ai quali si dovrà concorrere al miglioramento della funzionalità locale e della connettività generale, creando idonee aree di transizione, al fine di integrare le reti ecologiche extraurbane con le aree verdi urbane.

**Art. 61**

**Attrezzature di servizio (DOT\_S)**

1. **Definizione:**

Il RUE individua le aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti (DOT\_S) costituite dall'insieme delle seguenti dotazioni territoriali:

- attrezzature per l'istruzione,
- attrezzature ed impianti sportivi,
- attrezzature socio-sanitarie,
- attrezzature di interesse comune,
- attrezzature religiose e servizi connessi.

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m..

Le attrezzature di servizio sono di norma di proprietà pubblica e realizzate 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.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'90% della SU):
  - U.3      Residenza collettiva
  - U.10     Locali per lo spettacolo
  - U.20     Servizi e attrezzature di interesse comune
  - U.21     Attrezzature sportive
  - U.23     Attrezzature per l'istruzione
  - U.24     Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.28     Attrezzature socio-sanitarie pubbliche
  - U.29     Attrezzature culturali
  - U.33     Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

- usi secondari (non superiori al 10% della SU), concessi esclusivamente in diritto di superficie:

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

Nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti, potranno essere insediati gli usi di cui al precedente art. 60 (Verde pubblico DOT\_V), assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m., provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

Nell'area DOT\_S catastalmente identificata al Fg. 35 mappale 382 è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, da ricavarsi nell'ambito dell'edificio esistente.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,50 mq/mq Il POC può prevedere un incremento dell'indice UF per la realizzazione di attrezzature di servizio che richiedano una SU maggiore di quella ammessa.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	da definire in sede progettuale, in relazione alle specifiche esigenze, in conformità alla legislazione vigente
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	12,00 m (esclusi i campanili)
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

### Art. 62

#### Attrezzature tecnologiche (URB)

1. Il RUE individua le aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti (URB) che comprendono i cimiteri, gli impianti e le attrezzature connesse alle reti tecniche e tecnologiche, ed i relativi edifici di servizio.

2. Nelle aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).
3. Nelle aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:
  - usi principali (non inferiori all'90% della superficie utile):
    - U.18 Attività di rottamazione e lavorazione inerti, smaltimento e/o recupero dei rifiuti
    - U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
    - U.26 Impianti di trasmissione via etere
    - U.27 Attrezzature per la mobilità
    - U.30 Cimiteri
  - usi secondari (non superiori al 10% della superficie utile), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
    - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
    - U.7 Pubblici esercizi

Ad integrazione degli usi principali e comunque nell'ambito della superficie utile complessivamente realizzabile, è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, locali di sorveglianza e manutenzione delle attrezzature, connessi con le destinazioni principali previste in tali aree.

Nell'ambito delle aree che ospitano discariche e impianti di compostaggio esistenti sono ammessi gli interventi di movimentazione del terreno e sistemazione ambientale previsti dalla normativa vigente in materia e regolarmente autorizzati dal competente organo provinciale.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree URB si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,50 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq SU (solo per U.27 e U.30)
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	12,00 m, derogabile per volumi tecnici (*) e tralicci
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 64 RUE

(\*) con riferimento alla definizione di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.

5. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare l'integrità delle alberature esistenti.

**Art. 63**  
**Parcheggi pubblici (P)**

1. Il RUE individua le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti, ai sensi dell'art. A-24, comma 2, lett. h, della LR 20/2000 e s.m. (parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento). La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m..
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi pubblici 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.
4. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici esistenti il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).
5. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici esistenti potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità, definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico di biciclette e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, alberate stradali, infrastrutture tecnologiche (canalizzazioni), aree di parcheggio pubblico, aree per impianti, attrezzature connesse alla mobilità e strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), ecc., nel rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. A-24, comma 2, lett. h, della LR 20/2000 e s.m..
6. Per tutti i parcheggi pubblici valgono le disposizioni di cui al precedente art. 54 (Prescrizioni di carattere idrogeologico) comma 6, dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche, in conformità a quanto disposto dalle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia" in attuazione alla Del. G.R. 286/2005 e s.m..
7. Nei parcheggi pubblici 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 25 mq.
8. Nei parcheggi pubblici le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10.
9. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati, ove ammessi, 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.

10. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 2 posti auto; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq 3, separata dagli stalli di parcheggio in modo che non vi possa versare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.
11. Nei parcheggi pubblici andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 3 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli.
12. Nei parcheggi pubblici è ammesso l'insediamento dell'uso U.33 "Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti".

#### **Art. 64**

##### **Infrastrutture viarie e percorsi ciclabili esistenti**

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti i sensi del D.Lgs. 3.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 e s.m..  
Il RUE provvede ad indicare i rispetti stradali dalle infrastrutture viarie esistenti (M), con riferimento al Nuovo Codice della Strada, assumendo le seguenti distanze:
  - **fuori dai Centri Abitati**, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:
    - 30 m per strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie)
    - 20 m per strade di tipo F (Strade locali), ad eccezione delle strade vicinali
    - 10 m per le strade vicinali di tipo F;
  - **fuori dai centri abitati, ma all'interno delle aree del territorio urbanizzato del PSC**, corrispondenti alle "zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi" di cui al "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
    - 10 m per le strade appartenenti alla Rete di base di interesse regionale - tipo C (strade extraurbane secondarie)
    - 5 m per le strade di tipo F (Strade locali)
    - 5 m per le strade di tipo E (Strade urbane di quartiere).
  - **all'interno dei Centri Abitati**, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:
    - 5,00 m per strade di tipo E (Strade urbane di quartiere) e F (Strade locali) con le specifiche di cui al comma 7 dell'art 16 del presente RUE.

Qualora la strada sia corredata da pista ciclabile, la distanza minima che deve mantenere l'edificazione dalla stessa ciclabile non può essere inferiore a 3 m.

Qualora la strada sia corredata da strada di servizio, la distanza minima che deve mantenere l'edificazione dalla stessa strada di servizio non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dai centri abitati, nei casi in cui le recinzioni abbiano altezza maggiore di 1 m, la distanza fra le recinzioni ed il ciglio stradale non può essere inferiore a 3 m.
2. Il RUE individua, con specifica grafia, le aree destinate alle infrastrutture viarie (M). Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite all'intera rete viaria di proprietà o di uso pubblico, presente nel territorio comunale, anche quando non rappresentata in cartografia. Il

RUE individua altresì, con specifica grafia, i percorsi ciclabili esistenti, per i quali non sono previste fasce di rispetto.

3. Nelle aree destinate alle infrastrutture viarie (M) possono essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità, definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico di biciclette e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, alberate stradali, infrastrutture tecnologiche (canalizzazioni), aree di parcheggio pubblico, attrezzature connesse alla mobilità e strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), ecc..
4. Per le aree destinate alle infrastrutture viarie dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche, in conformità a quanto disposto dalle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia" in attuazione alla Del. G.R. 286/2005 e s.m..
5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
7. Nelle aree destinate alle infrastrutture viarie è ammesso l'insediamento dell'uso U.33 "Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti".

#### **Art. 65**

##### **Distributori di carburante esistenti**

1. Gli impianti di distribuzione di carburante (U.31) esistenti alla data di adozione del PSC, identificati nella cartografia del RUE con il simbolo di distributore, entro le aree della mobilità, o comunque esistenti alla data di adozione del PSC, possono essere confermati nella configurazione attuale, fermo restando che gli impianti stessi sono assoggettati ai limiti e ai parametri definiti dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della rete distributiva dei carburanti approvate con D.C. Rg. N. 355 del 11/02/2002 come modificate con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 208/2009. L'inserimento di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti, all'interno del territorio urbanizzato, è assoggettato a valutazione di compatibilità ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della DIA deve essere prodotta la documentazione di impatto acustico.

2. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 152/06, nonché di riportare i suoli nel pristino stato, ovvero nelle condizioni fissate dalla norma in relazione alla destinazione d'uso prevista nel sito. Il presente comma si applica anche ai distributori di carburanti ad uso privato di imprese produttive e di servizio.
3. I fabbricati di servizio devono mantenere la distanza di 10 m dalla strada e le pensiline devono mantenere la distanza minima di 3 m dalla strada stessa.

## **CAPO VIII REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO**

### **Art. 66 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario in relazione al tipo di intervento, di permesso di costruire o presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA).
3. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
4. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:
  - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
  - b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;
  - c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza, tende, tendoni, insegne, ecc..
5. I proprietari degli immobili di cui ai commi 3 e 4 provvedono a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari. Qualora i proprietari degli immobili intendano provvedere all'esecuzione di opere eccedenti quelle oggetto di ordinanza, queste sono assoggettate all'acquisizione del permesso di costruire o alla presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA).
6. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla

LR 15 luglio 2002, n. 16 secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art. 3 della medesima legge.

7. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del permesso di costruire o della presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a seconda della tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al responsabile dello sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di presentare la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).  
Nel caso in cui le condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone riguardino edifici soggetti a tutela ai sensi degli articoli 17 e 18 delle NTA del PSC, il proprietario procede con la messa in sicurezza del fabbricato attraverso opere provvisoriale, richiede le autorizzazioni agli enti di competenza e presenta conseguentemente al Comune il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) a seconda del tipo di intervento.

#### **Art. 67**

##### **Conservazione degli elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvergono durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici, ecc.

#### **Art. 68**

##### **Allineamenti ed elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Lo sportello unico per l'edilizia potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
2. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
3. Per i fabbricati affacciati su strade pubbliche e piazze, eventuali isolamenti a cappotto previsti ai fini dell'efficientamento energetico, dovranno essere posti nella parte interna delle pareti perimetrali affacciate sugli spazi pubblici.

#### **Art. 69**

##### **Coperture, canali di gronda, pluviali, tubazioni**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Per quanto attiene la possibilità di realizzare nuove aperture nelle falde di copertura degli edifici, qualora ammesse, dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento nel contesto edilizio di appartenenza. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico, quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nei sistemi di raccolta per il riutilizzo o lo smaltimento nella fognatura. Su valutazione motivata dell'Ufficio Tecnico possono essere consentiti scarichi in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere canalizzati nella pubblica fognatura.
2. Nelle nuove costruzioni, le tubazioni esterne, ove necessarie (es. tubazioni del gas), dovranno essere ubicate in modo da non risaltare sul paramento murario e non sarà sufficiente, a tal fine, adottare la stessa colorazione del paramento stesso. A tale scopo dovranno essere previsti, in sede progettuale, appositi alloggiamenti (incavi del paramento murario, nicchie, ecc.) per garantire la loro integrazione. Tali accorgimenti dovranno essere indicati negli elaborati progettuali (prospetti) e verificati in sede di conformità edilizia.
3. Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi, qualora compatibile con il rispetto della struttura, deve essere obbligatoriamente previsto, per ogni unità immobiliare, un vano interno al fabbricato per il possibile alloggiamento di canne fumarie.

#### **Art. 70**

##### **Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei vani seminterrati, qualora questi siano ammessi dal presente RUE, dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o su marciapiedi, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti; i materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 71**

##### **Numerazione civica**

1. Il Comune attribuisce la numerazione civica.
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale. L'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al RUE ed è soggetta alle sanzioni previste.

## **Art. 72**

### **Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, arredi esterni e altre opere minori aventi rilevanza urbana**

1. Il Comune può disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi regolamenti integrativi del presente RUE (Piano per l'Arredo ed il decoro Urbano, Regolamento delle vetrine, delle insegne, ecc.), in assenza dei quali si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei commi seguenti, in conformità con l'art. 23 del Codice della Strada.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e posti in opera a regola d'arte. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione amministrativa in riferimento all'ambito urbano storico e ai fabbricati di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.
3. Tali opere sono soggette ad autorizzazione amministrativa di competenza dell'ufficio comunale a ciò demandato, il quale, può richiedere modifiche, chiarimenti o integrazioni alla documentazione ai sensi dello specifico Regolamento.
4. Per quanto riguarda l'installazione di condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria dovranno essere rispettate le norme acustiche (relative agli impianti) e i limiti acustici di zona; la collocazione delle unità esterne inoltre dovrà essere tale da non creare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria generali che non dovranno pertanto investire aperture destinate alla ventilazione di locali.

## **Art. 73**

### **Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.), deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno m. 10.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2.50 se la rampa è rettilinea e m 3.50 se curva, salvo diverse disposizione in ordine al rispetto delle norme antincendio.
3. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto in piano, per una lunghezza di almeno 5,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura. Uguale distanza dovrà essere mantenuta tra il cancello d'ingresso alla proprietà privata e l'immissione sulla viabilità pubblica. Possono essere ammesse lunghezze minori, previo parere favorevole degli Uffici competenti.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici. Le uscite da passi carrai che attraversino pedonali di uso pubblico devono essere realizzate in modo da

consentire la continuità del pedonale stesso. In particolare dovranno essere realizzate apposite rampe di raccordo con pendenza non superiore all'8%.

5. Qualora a seguito della realizzazione di un nuovo passo carraio, vengano soppressi dei posti-auto pubblici esistenti, il richiedente è tenuto a versare l'onere monetizzato corrispondente alla superficie dei parcheggi soppressi.

#### **Art. 74**

##### **Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a 9,00 mq) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni.
2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti di alcun tipo.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

#### **Art. 75**

##### **Recinzioni**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, dal PSC o dal RUE, nonché richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Salvo eventuali diverse prescrizioni dettate dal POC e norme più restrittive derivanti dal Codice della Strada, per ragioni di sicurezza stradale, in ambito urbano, le recinzioni sul fronte strada possono essere realizzate con muretto di base e sovrastante cancellata ovvero con muro a parete piena e non possono avere altezza superiore a 2,20 m. I confini tra proprietà private possono essere realizzati in siepe viva con interposta rete metallica.
3. Qualora la recinzione da realizzare ex novo ricada in ambito urbano consolidato, caratterizzato da peculiari caratteristiche tipologiche delle recinzioni esistenti, anche la nuova recinzione dovrà essere realizzata mantenendo le medesime caratteristiche. In ambito extra urbano le recinzioni dovranno essere realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica interposta che deve essere occultata con gli stessi elementi vegetali. Possono essere realizzate colonne a sostegno dei cancelli e a condizione che queste ultime rispettino le tipologie tradizionali.

4. Al fine di mitigare gli impatti acustici è consentita, in prossimità di strade a forte volume di traffico, la realizzazione di recinzioni costituite da barriere fonoassorbenti. La richiesta dovrà essere corredata da apposita relazione atta ad attestare la necessità dell'opera, corredata da elaborati grafici (rendering, ecc.) idonei a visualizzarne l'impatto estetico. Nell'ambito delle corti rurali storiche dovranno essere mantenuti esclusivamente gli accessi esistenti, in quanto di interesse storico-testimoniale. Negli ambiti produttivi sono ammesse recinzioni con muretto di base e sovrastante grigliato metallico, ovvero con muro a parete piena, anche in pannelli prefabbricati.
5. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati di almeno 5.00 (12,00 m per fabbricati a destinazione produttiva) dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, salvo deroghe per il territorio urbanizzato e urbanizzabile sulla base di conforme parere degli uffici competenti.
6. Il PSC, il POC o il PUA possono dettare norme specifiche relative alle recinzioni per determinate zone o interventi.
7. Ogni intervento di demolizione e ricostruzione delle recinzioni esistenti comporta la messa a norma rispetto alle distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

#### **Art. 76**

#### **Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare della comunicazione di inizio lavori (CIL), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), della denuncia di inizio attività (DIA) o del permesso di costruire, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione ai sensi del vigente Regolamento di occupazione suolo e aree pubbliche.

### **TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI**

#### **CAPO I ORGANI E LORO FUNZIONI**

#### **Art. 77**

#### **Sportello unico per l'edilizia (SUE) e Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)**

1. La responsabilità di tutti i procedimenti amministrativi relativi alla trasformazione del territorio, è affidata ad un'unica struttura: lo sportello unico per l'edilizia (SUE). A tal fine le pratiche edilizie devono essere presentate al medesimo Sportello unico per l'edilizia per la verifica preventiva di completezza, con le modalità specificate nell'apposito regolamento di organizzazione.

2. Il SUE, anche tramite strumenti telematici, fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini, ai progettisti ed agli operatori sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi, mette a disposizione la modulistica ed ogni preventiva informazione relativa ai procedimenti di competenza, nonché fornisce le comunicazioni, formali ed informali, sullo stato di quelli in corso. Il SUE, anche avvalendosi dell'ufficio per le relazioni con il pubblico, nonché di mezzi telematici, garantisce che sia consentito l'accesso agli atti di competenza previsto dall'art. 22 della l. 241/90.
3. Il SUE cura altresì i rapporti con le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti di propria competenza, provvedendo in particolare all'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni, nulla osta, e di ogni atto di assenso, comunque denominato.
4. Con apposito atto di organizzazione, l'amministrazione comunale può conferire ad un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m., sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.
5. Nel rispetto del RUE, con atto di organizzazione, sono disciplinati il funzionamento, le responsabilità, i procedimenti di competenza del SUE. Tale atto può altresì prevedere che per la presentazione di istanze al SUE sia richiesto il versamento di diritti predeterminati in funzione della complessità del procedimento, dei costi sostenuti per la relativa attività istruttoria, nonché dei diritti eventualmente da versarsi per i pareri e gli atti di assenso da richiedersi da parte dello sportello ad altre amministrazioni.
6. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è istituito, ai sensi del DPR 160/2010, come struttura unica per le attività produttive per i Comuni di Castelfranco Emilia, per l'Unione Comuni di Sorbara e per il comune di San Cesario sul Panaro. È l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano come oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazioni di servizi presentati con le modalità definite dal medesimo DPR 160/2010 e s.m.

#### **Art. 78**

##### **Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP)**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP), di seguito denominata "Commissione", è istituita ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/2002 ed è l'organo consultivo del Comune a cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini dello svolgimento dei seguenti compiti comunali:
  - a) il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste dal D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni anche nell'ambito di conferenze di servizi;
  - b) il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili classificati dal PSC come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;
  - c) l'esame della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 o gli immobili classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" dal PSC, ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;

- d) il rilascio del permesso di costruire per interventi che ricadano all'interno dell'ambito urbano storico.
2. La Commissione può avere natura di struttura sovracomunale, attraverso l'utilizzo delle forme associative esistenti (Unione dei Comuni).
  3. La Commissione esprime il proprio parere, richiesto dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, nei seguenti casi:
    - a) in materia urbanistica, sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità architettonica e paesistico-ambientale, riguardanti:
      - strumenti urbanistici e loro varianti sostanziali;
      - strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica e privata, e loro varianti sostanziali;
    - b) in materia edilizia, solo sugli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. Detto parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi di cui al documento guida della CQAP;
    - c) su richiesta del Responsabile di Procedimento, sul rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi della L.R. 1 agosto 1978 n. 26, conformemente a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1676 del 20 ottobre 2008 in attuazione degli articoli 159, comma 1, e 146, comma 6, del D. Lgs. n. 24 gennaio n. 42, e s.m.i.;
    - d) sui progetti di opere pubbliche di rilevante importanza urbana e paesaggistica, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione
    - e) ogni altro intervento, su proposta del responsabile del procedimento, che riguardi immobili vincolati o tutelati o comporti comunque valutazioni di ordine urbanistico, architettonico o paesistico-ambientale.
  4. Sono inoltre sottoposte al parere della CQAP tutte le opere edilizie per le quali il presente RUE prevede la procedura del Permesso di Costruire.
  5. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di riesame di cui all'art. 124 (Riesame degli atti in difformità dai pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio) del presente RUE.

#### **Art. 79**

##### **Documento guida della CQAP**

1. All'atto dell'insediamento, la CQAP deve redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Detto documento approvato dalla Giunta Comunale viene pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune.

#### **Art. 80**

##### **Composizione e nomina della CQAP**

1. La Commissione costituisce un organo a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione.

2. La Commissione è nominata dalla Giunta comunale preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta da cinque componenti, di cui uno con funzione di Presidente, scelto, tra gli esperti che abbiano già acquisito esperienze come componenti in Commissioni per la qualità architettonica ed il paesaggio; in caso di sua assenza, la seduta potrà svolgersi regolarmente presieduta dal componente più anziano presente.
3. Tutti i componenti saranno scelti tra esperti di elevata competenza e specializzazione in:
  - Urbanistica e pianificazione territoriale;
  - Progettazione architettonica
  - Restauro, recupero e riuso dei beni architettonici;
  - Tutela dei beni culturali e del paesaggio;
  - Tutela dell'ambiente, dell'agricoltura e del paesaggio.
 I componenti verranno scelti, a seguito di avviso di selezione pubblica, sulla base dei curricula professionali presentati. Del Bando di selezione verrà dato avviso a tutti gli Ordini professionali interessati, affinché ne diano ampia diffusione ai propri iscritti.
4. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi componenti eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I componenti della CQAP restano in carica fino alla esecutività del procedimento di nomina della nuova Commissione.
5. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
6. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.
7. In caso di cessazione o decadenza di componenti della CQAP, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della CQAP stessa. La sostituzione avverrà con altro componente della lista di idonei che verrà formulata ad espletamento della procedura di selezione.
8. Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è un Operatore dello Sportello Unico per l'Edilizia designato dal Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia. E' presente ai lavori della CQAP, senza diritto di voto, il Tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
9. Può partecipare alle sedute della CQAP, senza diritto di voto, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e, in qualità di uditori, il Sindaco o l'Assessore delegato. Il Presidente, qualora lo ritenga opportuno può richiedere la presenza di funzionari di altri Settori ed Uffici comunali, chiamati ad esprimere parere su particolari situazioni di loro competenza (ad es. viabilità, commercio, sportello unico per le attività produttive etc).
10. Il Comune stabilisce, nell'atto di nomina, l'indennità spettante ai componenti eletti della CQAP, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta.

**Art. 81**  
**Funzionamento della CQAP**

1. La CQAP si riunisce nella Sede Comunale su convocazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). La convocazione è comunicata tramite posta elettronica dal Segretario della CQAP.
2. Le adunanze sono valide, se intervengono almeno tre componenti, compreso il Presidente. in caso di mancata validità della seduta si procede a nuova convocazione.
3. La CQAP esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole con prescrizioni sugli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, da riportarsi sugli elaborati grafici di progetto e vidimate dal responsabile dell'istruttoria;
  - parere contrario, motivato;
  - parere preliminare sospensivo, condizionato all'acquisizione di ulteriori elementi indispensabili per una valutazione esaustiva dell'intervento.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
5. La CQAP è chiamata a esprimersi solo successivamente all'istruttoria formale, di massima favorevole, svolta dagli Uffici comunali competenti. La CQAP può sentire il Progettista, anche su richiesta del medesimo.
6. I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire progettazione, direzione lavori ed altre prestazioni professionali, come pure la costruzione, dell'opera medesima.
7. Delle adunanze della CQAP viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla CQAP", completata dalla propria vidimazione e da quelle del Presidente e o di un componente eletto, scelto a turno.
8. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune e sul sito web del Comune.
9. I pareri della CQAP sono inoltre riportati nell'atto finale del provvedimento.

**CAPO II**  
**VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO**

**Art. 82**  
**Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo, ai sensi del successivo art. 85, può chiedere preliminarmente, allo sportello unico per l'edilizia, una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato avente i

contenuti di cui al comma seguente. La valutazione preventiva può anche essere tesa al corretto inquadramento dell'intervento edilizio, anche al fine di presentare segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), denuncia di inizio attività (DIA) o istanza per il permesso di costruire.

2. La relazione predisposta dal professionista ai sensi del comma 1 specifica tutti gli elementi utili per l'identificazione dell'immobile oggetto della valutazione preventiva, le caratteristiche principali dell'intervento che si intende realizzare, avendo riguardo alla destinazione di zona e di area, alla tipologia e alla modalità di intervento, agli usi previsti, agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi da applicare, nonché agli altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, generali o settoriali, nonché in atti amministrativi di apposizione di vincolo. Alla relazione possono essere allegati elaborati grafici con esclusione di quelli che abbiano contenuto progettuale. Nella relazione può essere altresì evidenziato ogni specifico elemento della strumentazione urbanistica comunale o degli atti interpretativi della stessa di dubbia o difficile interpretazione, al fine di chiederne le corrette modalità di applicazione rispetto al progetto in esame.
3. Lo sportello unico per l'edilizia, entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione, esprime la propria valutazione preventiva in merito alla ammissibilità dell'intervento che presenti le caratteristiche indicate dalla relazione prevista dal comma 1. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende espressa positivamente, secondo quanto indicato nella relazione presentata.
4. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia ovvero le previsioni della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del controllo della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della denuncia di inizio attività (DIA), ovvero del rilascio del permesso di costruire a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche alla normativa in materia urbanistico-edilizia od agli strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC e PUA) che interessino gli ambiti interessati dall'intervento oggetto della valutazione preventiva.
5. La valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia ovvero la relazione tacitamente assentita deve essere allegata in copia alla comunicazione di inizio lavori (CIL), alla segnalazione di inizio attività (SCIA), alla denuncia di inizio attività (DIA) o alla richiesta di permesso di costruire. Il medesimo atto può essere allegato alla richiesta di parere preventivo della Commissione di cui all'art. 83 (Parere preventivo della Commissione) del presente RUE.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, determinate nello specifico atto con il quale vengono fissati i diritti di Segreteria.

#### **Art. 83**

##### **Parere preventivo della Commissione**

1. Con il parere preventivo la Commissione esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel

contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo può essere richiesto per le opere edilizie per le quali deve essere acquisito il parere della Commissione, nonché per i PUA di iniziativa privata previsti dal POC.
3. La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a presentare la comunicazione di inizio lavori (CIL), la segnalazione di inizio attività (SCIA), la denuncia di inizio attività (DIA), a richiedere il permesso di costruire ovvero a depositare il PUA. Alla domanda sono allegati due copie del progetto preliminare dell'intervento, costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i PUA e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
  - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nella eventuale valutazione preventiva.
4. Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.
5. Il parere preventivo è espresso dalla Commissione entro sessanta giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.
6. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo qualora lo stesso sia uguale a quello presentato per il parere preventivo. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
7. Il rilascio del parere preventivo è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, determinate nello specifico atto con il quale vengono fissati i diritti di Segreteria.

**CAPO III**  
**COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**  
**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**  
**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**SEZIONE I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 84**

**Regolamentazione delle attività edilizie**

1. Le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a comunicazione di inizio lavori (CIL), a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a denuncia di inizio attività (DIA) o a permesso di costruire e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. Le CIL, le SCIA, le DIA e i permessi di costruire devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La verifica di conformità agli strumenti di pianificazione è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del RUE e del POC, secondo quanto disposto dall'art 19, commi 2 e 3, della LR n. 20/2000 e s.m..

**Art. 85**

**Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a presentare comunicazione di inizio lavori (CIL), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), denuncia di inizio attività (DIA) o richiedere il rilascio del permesso di costruire i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti dell'atto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti dell'atto di costituzione dell'enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di servitù prediali, coattive o volontarie, limitatamente agli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (L.11/71 e L. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti dell'autorità, quali:
    - il beneficiario di decreto di esproprio o dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;

- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, SNAM, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - l) i titolari di qualsiasi diritto obbligatorio sul bene immobile oggetto dell'intervento edilizio qualora la fonte di tale diritto attribuisca espressamente tale possibilità al titolare stesso.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile, in copia conforme. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71. Il titolo ad intervenire potrà essere altresì attestato con presentazione di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi di legge.
  3. Nei casi di cui alle lettere e), f), g) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
  4. In luogo del titolare possono presentare domanda:
    - a) il delegato, procuratore o mandatario;
    - b) il curatore fallimentare;
    - c) il commissario giudiziale;
    - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

### **Art. 86** **Opere pubbliche**

1. Non sono soggette ad autonoma presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), denuncia di inizio attività (DIA) né a richiesta di permesso di costruire secondo quanto disciplinato dal presente Capo:
  - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della LR n. 20/2000 e s.m.;
  - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) le opere pubbliche dei Comuni.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica. A tale scopo, i medesimi progetti contengono una apposita relazione con la quale il progettista ne assevera la conformità alla

suddetta normativa. Ai progetti dovrà per altro essere allegato un idoneo documento, sottoscritto dal progettista, che dovrà specificare la procedura prevista ai fini del riutilizzo di terre e rocce da scavo, la sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 34 punto 4 nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che comunque non potranno superare un anno.

## SEZIONE II DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art. 87

#### **Interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori (CIL) e a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) obbligatoria**

1. Sono assoggettati a comunicazione di inizio attività (CIL) gli interventi di cui all' art. 6, co. 2, del D.P.R. 380/2001.
2. Sono obbligatoriamente assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA):
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria (ad eccezione di quelli assoggettati a comunicazione di inizio lavori (CIL) di cui al comma 1;
  - b) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 o gli immobili classificati come "edifici e manufatti di interesse storico-architettonico" dal PSC;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia non assoggettati a Permesso di costruire ai sensi dell'art. 28, comma 3 del presente RUE;
  - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla LR 6 aprile 1998, n. 11, purchè non ricadano all'interno dell'ambito urbano storico, ovvero nell'ambito di edifici assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;
  - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
  - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - l) le modifiche progettuali rispetto a segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e le variazioni minori in corso d'opera di cui agli artt. 100 e 101;
  - m) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nell'ambito urbano storico;
  - n) le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dall'art. 29 del presente RUE;
  - o) i movimenti di terra o gli interventi di sistemazione dei terreni non connessi ad opere edilizie, previsti dall'art. 34 del presente RUE;
  - p) l'apposizione di cartelloni pubblicitari tipo poster aventi dimensioni 6.00 x 3.00 m;
  - q) tettoie a protezione di posti auto aperte su quattro lati e solo se il fabbricato è privo di garage;
  - r) la realizzazione di passi carrai, nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle disposizioni di cui al successivo art. 73 del presente RUE.

**Art. 87 bis**  
**Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività (DIA):
  - gli interventi di trasformazione edilizia individuati dal POC e per i quali i relativi PUA comprendano elaborazioni di dettaglio analoghe a quelle richieste per il rilascio del permesso di costruire.
  - gli interventi di demolizione.

**Art. 87 ter**  
**Disciplina della comunicazione di inizio lavori (CIL)**

1. Il proprietario, o l'avente titolo, che intenda eseguire uno degli interventi di cui all' art. 6, co. 2, del D.P.R. 380/2001, presenta preventivamente allo sportello unico per l'edilizia, la comunicazione dell'inizio dei lavori (CIL). Tale comunicazione, a pena di inefficacia, deve essere redatta sull'apposita modulistica predisposta dal Comune od, in assenza, su quella di cui alla circolare della Regione Emilia-Romagna del 2/8/2010 "Indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia libera". L'attività edilizia può essere iniziata dalla data di presentazione della CIL completa.
2. L'interessato allega alla CIL le autorizzazioni eventualmente necessarie.
3. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria (art. 6, co. 2, lett. A) del D.P.R. 380/2001) la CIL indica i dati identificativi dell'impresa alla quale saranno affidati i lavori ed è accompagnata altresì da una relazione tecnico descrittiva ed un elaborato comparativo tra stato di fatto e stato di progetto (cd. Tavole gialli e rossi) entrambi sottoscritti da tecnico abilitato e redatti nel rispetto della D.A.L. Emilia-Romagna 279 del 4/2/2010, una dichiarazione a firma di un progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed alla normativa di settore, la corrispondenza dell'intervento alla tipologia descritta dall' art. 6, co. 2, lett. A) del D.P.R. 380/2001, la conformità alle norme igienico-sanitarie, e al parere preventivo, ove acquisiti.
4. Per ogni finalità, la presentazione della CIL è dimostrata tramite copia della comunicazione da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale recante l'elenco dei documenti presentati.
5. Gli estremi della CIL sono contenuti nella tabella esposta nel cantiere, secondo le modalità stabilite dall'art. 113 (Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori) del presente RUE.
6. I lavori devono essere conclusi entro il termine di tre anni dalla presentazione della CIL, al termine dei quali essa perde efficacia; decorso tale termine per eseguire od ultimare i lavori è necessario presentare una nuova CIL.

**Art. 87 quater**  
**Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Il proprietario dell'immobile, o l'avente titolo, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) accompagnata dagli elaborati progettuali di seguito richiesti e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione urbanistica approvati (PSC, RUE, POC e PUA) e alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti. L'attività edilizia può essere iniziata dalla data di presentazione della SCIA completa.
2. Le autorizzazioni, certificazioni, pareri, nulla osta, comunque denominati, da allegarsi alla SCIA sono normalmente sostituite dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà di cui al D.P.R. 45/2000, nonché dalle attestazioni ed asseverazioni del progettista abilitato. In ogni caso, non possono essere sostituite le autorizzazioni, comunque denominate, relative a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, nonché di quelle previste dalla normativa in materia sismica o dalla normativa comunitaria; queste devono essere allegate al momento della presentazione della SCIA, ed in loro assenza la segnalazione certificata sarà priva di effetti.
3. La SCIA è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal Capo IV del presente Titolo.
4. La SCIA è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ovvero dall'indicazione che si intendono eseguire i lavori in economia. In quest'ultima ipotesi, la denominazione delle imprese che realizzano i lavori è comunicata allo sportello unico per l'edilizia nel corso della esecuzione dei lavori e comunque precedentemente a che queste inizino la propria attività; contestualmente deve essere trasmesso il relativo DURC.
5. Negli interventi per i quali è necessario acquisire il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, tale parere deve essere reso comunque prima della presentazione della segnalazione certificata. Ove tali atti non siano favorevoli, la SCIA è priva di effetti.
6. Per ogni finalità, la presentazione della SCIA è dimostrata tramite copia della segnalazione certificata da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale recante l'elenco dei documenti presentati.
7. Gli estremi della SCIA sono contenuti nella tabella esposta nel cantiere, secondo le modalità stabilite dall'art. 113 (Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori) del presente RUE.
8. I lavori devono essere conclusi entro il termine di tre anni dalla presentazione della SCIA, al termine dei quali essa perde efficacia; decorso tale termine per eseguire od ultimare i lavori è necessario presentare una nuova SCIA.
9. La conclusione dei lavori deve essere comunicata al Comune.
10. Ove occorra, e nel rispetto del precedente comma 2, alla SCIA devono essere allegati i documenti di cui all'allegato B, Sezione 1, dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma

3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e delle proprietà, od aventi titolo.

11. Nel caso di modifica progettuale a precedente SCIA, o di variazioni minori in corso d'opera, devono inoltre essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi della SCIA, della DIA o del permesso di costruire interessato dalla modifica o dalla variazione e il numero progressivo della modifica o della variazione.
12. La SCIA dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente RUE.
13. Nelle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) relative alla dismissione di attività industriali o artigianali, l'intestatario o suo avente causa deve provvedere ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata. Gli accertamenti dovranno essere svolti attraverso un'accurata indagine ambientale di verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione CSC nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee. Deve essere pertanto presentata, unitamente agli elaborati di progetto, la seguente documentazione: Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.

#### **Art. 88**

##### **Disciplina della denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività (DIA), almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione urbanistica adottati ed approvati (PSC, RUE, POC e PUA) e alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal Capo IV del presente Titolo.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ovvero dall'indicazione che si intendono eseguire i lavori in economia. In quest'ultima ipotesi, la denominazione delle imprese che realizzano i lavori è comunicata allo sportello unico per l'edilizia nel corso della esecuzione dei lavori. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. La data di inizio lavori deve essere comunque fissata entro un anno dalla presentazione della denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori entro e non oltre trenta giorni dall'effettiva conclusione degli stessi. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con

provvedimento motivato, per la durata massima di un anno, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Nel caso di autorizzazione paesaggistica, le procedure sono quelle previste dal D.Lgs. 42/2004, e successive modifiche e integrazioni. Negli interventi per i quali è necessario acquisire il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, tale parere deve essere reso comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nella tabella esposta nel cantiere, secondo le modalità stabilite dall'art. 113 (Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori) del presente RUE.
8. Alla denuncia di inizio attività (DIA) devono essere allegati i documenti di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.
9. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e delle proprietà.
10. Nel caso di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività (DIA) o di variazioni minori in corso d'opera agli interventi soggetti a DIA devono inoltre essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi della DIA interessata dalla modifica o dalla variazione e il numero progressivo della modifica o della variazione.
11. La denuncia di inizio attività (DIA) dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole

elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente RUE.

12. Nelle denunce di inizio attività (DIA) relative alla dismissione di attività industriali o artigianali, l'intestatario o suo avente causa deve provvedere ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata. Gli accertamenti dovranno essere svolti attraverso un'accurata indagine ambientale di verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione CSC nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee. Deve essere pertanto presentata, unitamente agli elaborati di progetto, la seguente documentazione: Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.

#### **Art. 89**

#### **Controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e sulle comunicazioni di inizio lavori (CIL) e sulle relative opere**

1. Il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), provvede:
  - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dall'art. 87 del presente RUE;
  - c) a verificare la sussistenza dei requisiti e presupposti che consentono la realizzazione dell'intervento edilizio;
  - d) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.
2. In caso di accertata carenza dei requisiti e presupposti, di significativa incompletezza della documentazione, dell'impossibilità di ricondurre l'intervento ad una delle fattispecie di cui all'art. 87 (Interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori) il responsabile dello sportello unico per l'edilizia adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa.
3. In caso di incompletezza della documentazione che non risulti indispensabile al fine di valutare la pratica il responsabile dello sportello unico per l'edilizia verifica se sia possibile integrare la stessa entro un termine breve; in caso negativo dispone il divieto di prosecuzione dell'attività.
4. In caso di errato calcolo del contributo di costruzione, o di mancato versamento dello stesso, il responsabile invita il richiedente a regolarizzare la posizione entro un termine non inferiore a 10 gg.; in caso di mancata regolarizzazione il responsabile dispone il divieto di prosecuzione dell'attività ed attiva le procedure di recupero del credito.
5. Il provvedimento di cui al comma 2 può essere adottato, anche trascorso il termine di 30 gg., in caso di dichiarazioni false o mendaci.
6. Il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, procede tempestivamente alla verifica della comunicazione di inizio lavori (CIL); ove rilevi incompletezze od assenza dei requisiti procede in analogia con quanto disposto ai commi che precedono,

7. Nel corso dei lavori iniziati a seguito della presentazione di CIL o di SCIA il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può provvedere al controllo degli stessi al fine di verificare la corrispondenza dell'intervento alla normativa ed agli strumenti urbanistici nonché di accertare che l'opera in corso di realizzazione o ultimata sia conforme a quanto comunicato o segnalato, nonché alle eventuali asseverazioni allegate, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 120 (Elenco dei tecnici verificatori) del presente RUE.
8. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è normalmente effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.
9. Lo sportello unico per l'edilizia effettua controlli a campione delle dichiarazioni sostitutive di cui al D.p.r. 445/2000 e delle asseverazioni allegate alle comunicazioni e segnalazioni, secondo modalità stabilite dalla Giunta comunale alle quali viene data adeguata pubblicità.
10. Decorso il termine di cui al co. 1 restano comunque salvi il potere dell'amministrazione comunale di intervenire in via di autotutela nonché le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.

#### **Art. 90**

#### **Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività (DIA), provvede:
  - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 87bis (Interventi soggetti a denuncia di inizio attività) del presente RUE;
  - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.
2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente o il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente o il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
3. Nel corso dei lavori il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può provvedere al controllo di merito della denuncia di inizio attività (DIA), al fine di verificare la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista abilitato alla legislazione statale e regionale vigente nonché di accertare che l'opera in corso di realizzazione o ultimata sia conforme a quanto asseverato dal professionista abilitato, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 120 (Elenco dei tecnici verificatori) del presente RUE.
4. Il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di

ultimazione dei lavori indicato nella DIA. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.

5. Il controllo interessa un campione pari ad almeno il 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, tra i quali devono essere ricompresi tutti i casi di denuncia di inizio attività (DIA) presentata ai sensi del comma 2 dell'art. 87bis (Interventi soggetti a denuncia di inizio attività) del presente RUE. Le modalità di selezione del campione sono definite con determinazione del responsabile dello sportello per l'edilizia, il quale riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di selezione del campione applicate.

#### **Art. 91**

##### **Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non compresi nell'art. 6 del D.p.r. 380/2001 e nell'art. 87 del presente RUE, nonchè quelli non soggetti a denuncia di inizio attività, ai sensi del precedente art. 87bis.
2. Sono in particolare soggetti a permesso di costruire gli interventi di:
  - a) nuova costruzione e ampliamento;
  - b) ripristino tipologico;
  - c) ristrutturazione urbanistica;
  - d) recupero e risanamento delle aree libere;
  - e) restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
  - f) ristrutturazione edilizia già descritti all'art. 28, comma 3 del presente RUE;
  - g) demolizione con contestuale nuova costruzione;
  - h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari collocati nell'ambito urbano storico, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
  - i) le modifiche progettuali al permesso di costruire, di cui all'art. 99 (Variazioni essenziali) del presente RUE;
  - l) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla LR 6 aprile 1998, n. 11 qualora ricadano all'interno dell'ambito urbano storico, ovvero nell'ambito di edifici assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

#### **Art. 92**

##### **Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dall'art. 93 (Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire) del presente RUE.
2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati (PSC, RUE, POC e PUA), alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti.

3. Il responsabile del procedimento può chiedere, per una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio. La richiesta di integrazione documentale produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli eventuali atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento ove non siano allegati alla domanda. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'art. 78 (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio) del presente RUE, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.
5. Nel caso di inutile decorrenza del termine assegnato per il rilascio degli atti di assenso, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/1990.
6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 78 (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio) del presente RUE, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.
7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
8. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal dirigente o dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al precedente comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta per il formarsi del silenzio assenso. L'inizio dei lavori può essere comunicato, previo deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento del contributo di costruzione, se e in quanto dovuto.

### **Art. 93**

#### **Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire**

1. Alla domanda devono essere allegati gli elaborati tecnici ed i documenti di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR

20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.

2. Prima del ritiro del Permesso di Costruire:

- per interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - atto sottoscritto dal titolare del permesso di costruire e dall'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare certifica la inidoneità dei fabbricati esistenti nell'azienda agricola ad essere recuperati all'uso abitativo, da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
  - atto sottoscritto dal titolare del permesso di costruire e dall'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare si impegna a non utilizzare ulteriormente le aree cui sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi per tutto il periodo di validità del PSC e a mantenere la destinazione d'uso agricola dei fabbricati, da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
  - atto sottoscritto dal titolare del permesso di costruire e dall'Amministrazione Comunale, con il quale il titolare si impegna a mantenere la destinazione d'uso A.7 dei fabbricati per almeno 10 anni dalla fine dei lavori, da trascriversi ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
  - nel caso di interventi su strutture per l'allevamento bestiame, copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni da inoltrare alla Provincia ai sensi della LR 50/95. Inoltre per gli interventi riguardanti strutture di allevamento suini che comportano un aumento della superficie di stabulazione e/o incremento della potenzialità massima in termini di peso vivo possibile sempre presente, dovrà essere dimostrata la fattibilità con il conseguimento dei requisiti previsti nella fattispecie dalla delibera di G.R. 11.5.98 N° 641 (direttiva TaBia). Tali requisiti devono essere soddisfatti anche nel caso di trasferimenti e di riconversioni di allevamenti esistenti.

3. Per le opere di urbanizzazione, alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici e documenti:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni quotate in scala 1:100 o 1:50, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto e profili stradali almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi in scala 1:50 o 1:20 con il dettaglio dei materiali e modalità di posa in opera;

- g) relazione illustrativa delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati;
  - h) pareri rilasciati da soggetti gestori di servizi a rete;
  - i) Eventuale progetto di riutilizzo delle terre e rocce di scavo teso a dimostrare la sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 34 comma 4 del presente RUE, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo;
  - l) Piano di cantierizzazione delle opere e sistemi di mitigazione degli impatti e di abbattimento delle polveri.
4. Per gli interventi assoggettati a valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi della legislazione nazionale e regionale, alla domanda deve essere allegata altresì la valutazione positiva dell'intervento.
  5. Gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
  6. Nel caso di modifiche progettuali in corso d'opera ai sensi dell'art. 97 (Modifiche progettuali) del presente RUE, devono essere inoltre indicati negli elaborati grafici gli estremi del permesso di costruire interessato dalle modifiche e il numero progressivo della modifica.
  7. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalla legislazione vigente.
  8. Nelle richieste di permesso di costruire che prevedano, fra l'altro, la dismissione di attività industriali o artigianali, l'intestatario o suo avente causa deve provvedere ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata. Gli accertamenti dovranno essere svolti attraverso un'accurata indagine ambientale di verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione CSC nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee. Deve essere pertanto presentata, unitamente agli elaborati di progetto, la seguente documentazione: Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.

#### **Art. 94**

##### **Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, ai sensi dell'art. 85 (Soggetti aventi titolo) del presente RUE.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dall'efficacia della SCIA, DIA o permesso di costruire; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla stessa data. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi

tali termini, come eventualmente prorogati, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa/imprese cui si intendono affidare i lavori, ovvero dall'indicazione che si intendono eseguire i lavori in economia. In quest'ultima ipotesi, la denominazione delle imprese che realizzano i lavori è comunicata allo sportello unico per l'edilizia nel corso della esecuzione dei lavori. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati tutti i documenti richiesti per legge.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo permesso di costruire ovvero a segnalazione di inizio attività (SCIA) a seconda del tipo di intervento, per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Il permesso di costruire può essere soggetto ad annullamento per autotutela per vizi di legittimità e non a revoca per motivi di merito. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche del PSC, RUE, POC e PUA, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

#### **Art. 95**

##### **Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico**

1. La realizzazione di interventi in deroga agli strumenti urbanistici è ammessa, previa deliberazione del Consiglio comunale, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e per quelli di interesse pubblico individuati dalla legislazione vigente, nell'osservanza dei limiti indicati dal comma 2.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dal Codice Civile e dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC, dal PUA, ovvero previste dal pre-vigente PRG e dai relativi strumenti attuativi, nel caso degli interventi diretti a dare attuazione alle aree urbanizzabili già previste dallo strumento urbanistico pre-vigente e confermate dal PSC e dal RUE.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

## **Art. 96**

### **Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 120 (Elenco dei tecnici verificatori) del presente RUE.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il dirigente o il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Il controllo interessa un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, tra i quali devono essere ricompresi tutti i casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. 92 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire), comma 9, del presente RUE. Le modalità di selezione del campione sono definite con determinazione del dirigente o responsabile dello sportello unico per l'edilizia, il quale riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di selezione del campione applicate.

## **Art. 96 bis**

### **Opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/00**

1. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/00, non è richiesta la presentazione della comunicazione di inizio lavori (CIL), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o la richiesta di permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte, salvo che l'ordinanza stessa non ne indichi l'obbligatorietà.

## **SEZIONE III**

### **VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO PRESENTATO**

## **Art. 97**

### **Modifiche progettuali**

1. Le modifiche a segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), a denunce di inizio attività (DIA) o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), denuncia di inizio attività (DIA) o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 99 (Variazioni essenziali), comma 1, lettere a), b), c), d) ed f) del presente RUE.
2. Le SCIA, le DIA o i permessi di costruire di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati, se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dall'art. 87 quater (Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività), comma 2,

dall'art. 88 (Disciplina della denuncia di inizio attività), commi 4 e 5 e dall'art. 92 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire), commi 4 e 5 del presente RUE.

3. In tali casi, le SCIA, le DIA o i permessi di costruire sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere, entro il termine di validità delle CIL, SCIA, DIA o dei permessi di costruire originari.

#### **Art. 98**

##### **Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono soggette a SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto, dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), dalla denuncia di inizio attività (DIA) o dal permesso di costruire, apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 99 (Variazioni essenziali), comma 1, lettere b), c) e d) del presente RUE.
2. La SCIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 87 quater (Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività), comma 1 del presente RUE.
3. La SCIA mantiene i termini di inizio e fine lavori della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), della denuncia di inizio attività (DIA) o del permesso di costruire, originari.
4. Le variazioni minori in corso d'opera riconducibili agli interventi di cui all'art. 6, co. 1, del D.P.R. 380/2001, comunque conformi alla normativa ed agli strumenti urbanistici, sono liberamente effettuabili senza alcuna comunicazione o titolo; è facoltà del tecnico evidenziarle nell'eventuale SCIA finale.
5. Sono soggette a preventiva comunicazione di inizio lavori (CIL) le variazioni minori in corso d'opera riconducibili agli interventi di cui all'art. 6, co. 2, del D.P.R. 380/2001, comunque conformi alla normativa ed agli strumenti urbanistici. Ove l'intervento edilizio sia stato intrapreso a seguito di SCIA, di DIA o di permesso di costruire è facoltà del tecnico inserire tali variazioni minori nell'eventuale SCIA di cui ai precedenti commi 1-3. In caso di mancata comunicazione e di mancato inserimento nella SCIA si applica la sanzione di cui all'art. 6, comma 7, del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 99**

##### **Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), alla denuncia di inizio attività (DIA) o al permesso di costruire:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione in aumento del carico urbanistico;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati

- e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
  - d) gli aumenti della SU superiori a 100 mq;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto alla SCIA, alla DIA o al permesso di costruire, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dal PSC.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1, trovano applicazione ai fini:
- a) della definizione delle modifiche progettuali, di cui all'art. 97 (Modifiche progettuali) del presente RUE;
  - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 98 (Variazioni minori in corso d'opera) del presente RUE;
  - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.
3. In caso di variazione essenziale, oppure di modifica sostanziale degli effetti delle azioni sismiche sulle strutture, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la denuncia di inizio attività (DIA) o il permesso di costruire, devono essere presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità delle SCIA, DIA o dei permessi di costruire originari. La fine lavori è quella risultante dalla nuova segnalazione certificata di inizio attività SCIA, dalla nuova denuncia di inizio attività (DIA) o permesso di costruire così richiesti o presentati.

## **SEZIONE IV TOLLERANZE E DIFFORMITA' EDILIZIE MINORI**

### **Art. 100 Tolleranza nella esecuzione dei lavori**

1. In tutti i casi in cui le opere sono sottoposte a prescrizioni dimensionali, nelle misure lineari, è ammessa, fatti salvi i diritti dei terzi, il rispetto dei parametri fissati dal PSC e dal presente RUE e da norme di legge, una tolleranza nella misurazione, imputabile a fatti esecutivi. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nella CIL, nella SCIA, nella DIA o nel permesso di costruire. In ogni caso dovranno essere rispettati i minimi dimensionali previsti da norme e regolamenti vigenti.

### **Art. 101 Difformità edilizie minori**

1. Le difformità edilizie di minore entità ultimate entro il 13.07.2000 (dieci anni prima della data di adozione del PSC) che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di carico urbanistico, alterazione della sagoma planivolumetrica, cambio di destinazione d'uso o nuova

costruzione, si ritengono legittimate a tutti gli effetti amministrativi e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.

2. L'esistenza dei presupposti delle condizioni di cui al precedente comma 1 dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, documentazione fotografica in data certa, rilievi compiuti dalla pubblica amministrazione o, quando nessuna documentazione sia disponibile, da una Dichiarazione sostitutiva di notorietà, in cui si dichiara anche, fra l'altro, che non esiste alcuna documentazione al riguardo.
3. Per le difformità edilizie minori di cui al comma 1, dovrà essere prodotta una relazione corredata da eventuali elaborati grafici, asseverati da un tecnico abilitato che asseveri che le modifiche apportate non riguardano le parti strutturali dell'edificio e non ne modificano la risposta strutturale alle azioni sismiche ed accerti il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, con riferimento alle normative vigenti al momento della asseverazione.
4. Le disposizioni di cui al comma 1 sono applicabili anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicabili anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, a condizione che sia stata ottenuta l'accertamento di compatibilità paesaggistica, limitatamente agli interventi di cui al comma 36 della Legge 308/2004.

#### **CAPO IV REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

##### **Art. 102 Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (PUA) del piano operativo comunale (POC) comportano l'onere:
  - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (PU e VP), nella quantità fissata dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla LR n. 20/2000 e s.m.;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
  - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);

- d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
- e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 103 (Contributo di costruzione) del presente RUE.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.
4. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 2:
- a) gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico;
- b) gli interventi da realizzare su aree situate in ambiti del territorio comunale che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali definite dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA).
5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il PSC, il RUE o il POC possono stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.
6. Nelle seguenti ipotesi gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2, provvedono alla monetizzazione delle medesime aree:
- a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della LR n. 20/2000 e s.m. ed il PSC, il RUE o il POC valutino prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
- b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al comma 5 e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
- c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.
7. Il Paragrafo 8 dell'Allegato "Contributo di costruzione" del presente RUE detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle aree da monetizzare ai sensi del comma 6. L'Amministrazione comunale provvede con apposito atto ad aggiornare i valori delle aree stabiliti dal Paragrafo 8 dello stesso Allegato, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
8. Nei casi di cui al precedente comma 6 il POC individua gli interventi che, nell'arco temporale della propria validità, dovranno essere realizzati con le risorse derivanti dalle monetizzazioni. Tali interventi dovranno riguardare prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.

9. Al fine di realizzare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali, il POC o il PUA possono prevedere la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare la destinazione d'uso pubblico degli immobili.

#### **Art. 103**

##### **Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 106 (Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione) del presente RUE, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività (DIA) o la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività (DIA) o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
3. La quota di contributo relativa al contributo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) o della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
4. Una quota parte del contributo di costruzione è utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge, ivi compresa la nomina di tecnici verificatori prevista dall'art. 120 (Elenco dei tecnici verificatori) del presente RUE.

#### **Art. 104**

##### **Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art. 15 della LR n. 20/2000 e s.m., ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti trovano applicazione le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche previste dall'Allegato "Contributo di

costruzione" al presente RUE, predisposto nell'osservanza delle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e 850.

4. Il Paragrafo 1. dell'allegato "Contributo di costruzione" potrà essere modificato con delibera del Consiglio comunale per recepire le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche e gli aggiornamenti delle stesse che saranno predisposti dal Consiglio regionale, secondo quanto disposto dall'art. 28 della LR n. 31/2002 e s.m..

#### **Art. 105** **Costo di costruzione**

1. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. La quota del costo di costruzione dovuta è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, secondo quanto disposto dall'allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE.
2. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, l'allegato "Contributo di costruzione" stabilisce maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50%, nell'osservanza di quanto disposto dal medesimo provvedimento del Consiglio regionale.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, l'Amministrazione comunale provvede con apposito atto ad aggiornare i valori del costo di costruzione stabiliti dal Paragrafo 2 dell'Allegato "Contributo di costruzione", in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
4. Il Consiglio comunale provvede con deliberazione a modificare l'Allegato "Contributo di costruzione" per recepire le determinazioni in merito al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio regionale, secondo quanto disposto dall'art. 29 della LR n. 31/2002 e s.m..
5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

#### **Art. 106** **Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

1. I casi per i quali il contributo di costruzione non è dovuto sono definiti nell'Allegato "Contributo di costruzione".
2. Il Comune può applicare riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, in base a specifici provvedimenti regionali. Il Comune applica riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria per le costruzioni con notevole efficienza energetica.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività (DIA) o la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 107 (Convenzione-tipo) del presente RUE.
4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

**Art. 107**  
**Convenzione-tipo**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo si uniformano alla convenzione-tipo approvata dalla Giunta regionale, in ordine in particolare:
  - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
  - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
  - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
  - d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. Il valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio regionale allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del comma 1, sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

**Art. 108**  
**Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. L'intervento relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza delle opere è stabilita secondo quanto previsto dall'allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE, in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. L'intervento relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, secondo quanto stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, dall'allegato "Contributo di costruzione" del presente RUE.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 106 (Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione), comma 1, lettera a) del presente RUE, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **CAPO V ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI**

### **Art. 109 Punti fissi di linea e di livello**

1. Negli elaborati di progetto devono essere indicate, in modo dettagliato, le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

### **Art. 110 Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività (in quest'ultimo caso quando la data di effettivo inizio lavori sia successiva a quella indicata nella denuncia), deve comunicare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante delle imprese esecutrici.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro 15 giorni dalla data dell'intervenuta variazione.
3. Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati:
  - a) la comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e s.m.;
  - b) la documentazione acustica con riferimento all'attività di cantiere, secondo quanto previsto all'art. 56 (Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico) del presente RUE;
  - c) ogni altra documentazione richiesta dalle normative vigenti o specificata nel presente RUE in relazione al tipo di intervento (progetto impianti, deposito sismica, contenimento energetico ecc).

**Art. 111**  
**Conduzione del cantiere**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere trasferiti previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, possono effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, devono garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, le stesse devono essere definite con specifico disegno da allegare alla documentazione del permesso di costruzione o della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

**Art. 112**  
**Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività (DIA) o della segnalazione di inizio attività (SCIA), qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne immediatamente il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, che a sua volta richiede l'intervento degli Enti competenti ed in particolare della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni della legislazione in materia.

**Art. 113**  
**Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori**

1. Nel corso dell'esecuzione dei lavori lo sportello unico per l'edilizia esercita la vigilanza ed i controlli sulle opere in corso di esecuzione e sui cantieri, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 120 (Elenco dei tecnici verificatori) del presente RUE.

2. I controlli sono diretti in particolare a verificare che:
  - a) le opere siano realizzate in conformità alla comunicazione di inizio lavori (CIL), alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), alla denuncia di inizio attività (DIA) o al permesso di costruire, secondo quanto previsto rispettivamente dall'art. 89 "Controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e sulle comunicazioni di inizio lavori (CIL) e sulle relative opere", dall'art. 90 "Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività (DIA)" e dall'art. 96 "Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire" del presente RUE;
  - b) il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.
3. Al fine di agevolare lo svolgimento delle verifiche, copia della comunicazione di inizio lavori (CIL), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), della denuncia di inizio attività (DIA) o del permesso di costruire, dei disegni presentati in Comune e degli elaborati allegati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella collocata in luogo ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della comunicazione di inizio lavori (CIL), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), della denuncia di inizio attività (DIA) o del permesso di costruire, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, delle figure di cui D.L.S. 494/1996, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
5. Qualora nel corso delle visite di controllo sia accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, che non rientrino nei casi di varianti minori in corso d'opera definiti dall'art. 98 (Variazioni minori in corso d'opera) del presente RUE, si procederà nei termini della normativa in materia di abusi edilizi.
6. In caso di interruzione dei lavori, devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, ingiunge l'assunzione delle misure ritenute opportune.

#### **Art. 114**

#### **Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.
2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del DPR n. 380 del 2001, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa immediatamente rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti sanzionatori previsti dalla legislazione vigente. Per le opere di amministrazioni statali, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione l'adozione dei medesimi provvedimenti.

**Art. 115**  
**Comunicazione di fine lavori**

1. L'ultimazione dei lavori è comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro 30 giorni, attraverso l'invio, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, dell'apposito modello predisposto dal Comune debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

**CAPO VI**  
**VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

**Art. 116**  
**Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati:
  - a) i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) i dati metrici e dimensionali;
  - c) le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici, con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti cogenti;
  - d) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso.La scheda tecnica descrittiva è da intendersi come documento tecnico di integrazione e aggiornamento di un'agibilità già preesistente.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione:
  - a) che sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente;
  - b) che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali;
  - c) che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.
3. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previsti dalla legge ed in particolare:
  - a) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti;
  - b) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, sottoscritta dal titolare della concessione e dal D.L., ai sensi del DPR N° 37 del 12.1.1998) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività (DIA) o della segnalazione di inizio attività (SCIA) e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;

- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi della legislazione vigente (D.M. 37/2008). Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
  - e) autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e s.m;
  - f) domanda di autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D.Leg.vo 152/06 e s.m.i., del P.T.A. della Regione Emilia Romagna e delle Leggi e Delibere regionali vigenti;
  - g) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
  - h) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
  - i) attestazione dell'avvenuto deposito della documentazione necessaria all'accatastamento all'Agenzia del Territorio, completa delle copie delle planimetrie catastali sottoscritte dal tecnico incaricato per copia conforme all'originale;
  - j) certificazione energetica, ove ottenuta.
4. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, da un professionista abilitato.
  5. A seguito dell'approvazione dell'apposita delibera della Giunta regionale, gli interventi non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia saranno soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva secondo le forme semplificate stabilite dalla medesima deliberazione.
  6. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia deve fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
  7. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
  8. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR 31/2002 e s.m., sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

#### **Art. 117**

#### **Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o asseverato con SCIA o DIA , dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato:
  - a) gli interventi di nuova costruzione, demolizione con contestuale nuova costruzione o di ampliamento;
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - d) gli interventi per i quali non è mai stato rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o la denuncia di inizio attività (DIA) ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 116 (Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato) del presente RUE, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, di cui all'art. 118 (Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità), comma 1, lettera a) del presente RUE.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'art. 118 (Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità) del presente RUE e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dal comma 4 del presente articolo, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, secondo le modalità stabilite all'art. 135 (Sanzioni) del presente RUE.
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 118**

##### **Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:
  - a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente. A seguito della approvazione del protocollo condiviso per la trasmissione dei dati, lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto la richiesta a seguito del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
  - b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.
2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
5. I controlli sono svolti dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 120 (Elenco dei tecnici verificatori) del presente RUE.
6. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
7. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dall'art. 119 (Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità) del presente RUE.

#### **Art. 119**

##### **Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco, il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, secondo le rispettive competenze, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche o di sicurezza dei fabbricati.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - c) insufficienti requisiti di superficie (SU minima = 28 mq per alloggio per una persona), o di altezza (h minima = 2,26 m);
  - d) insufficienti condizioni di aerazione, ventilazione ed illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f) assenza di servizi igienici;
  - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
3. Per le nuove costruzioni e per le abitazioni oggetto di intervento di recupero a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle stesse rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

**Art. 120**  
**Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, lo sportello unico per l'edilizia può avvalersi di tecnici abilitati esterni al Comune, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa e dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. Per i medesimi fini lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con il Dipartimento prevenzione delle Aziende USL.
4. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera e l'aver rapporti economici o professionali o vincoli di parentela con il titolare, il progettista, il direttore dei lavori o il costruttore dell'intervento oggetto della verifica.

**CAPO VII**  
**PUBBLICITÀ DELLE COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI,**  
**DELLE SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITA', DELLE DENUNCE DI**  
**INIZIO ATTIVITA' E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**  
**E RICHIESTA DI RIESAME**

**Art. 121**  
**Pubblicità della regolamentazione degli interventi edilizi**

1. Previa presentazione di apposita istanza, chiunque può richiedere il rilascio di copia delle comunicazioni di inizio lavori (CIL), delle segnalazioni certificate di inizio lavori (SCIA) e delle denunce di inizio attività (DIA) presentate e dei permessi di costruire rilasciati. Nel caso in cui il responsabile del procedimento, nell'esame della richiesta, individui soggetti controinteressati, provvede a notificare agli stessi una comunicazione di richiesta di accesso agli atti. Entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione, i controinteressati possono presentare una motivata opposizione; la Pubblica Amministrazione provvede in merito alla richiesta di rilascio di copie valutando gli interessi coinvolti.
2. Dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco riportante la tipologia dell'intervento e la località nel quale lo stesso viene effettuato.

**Art. 122**  
**Riesame del permesso di costruire**

1. Entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire, chiunque può richiedere al Sindaco il riesame dello stesso per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di

- pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al riesame del permesso di costruire.
  3. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia sottopone al Sindaco un'apposita relazione in merito:
    - a) all'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
    - b) alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;
    - c) all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima ovvero della sua parziale modifica.
  4. Il Sindaco, nei successivi quindici giorni ha la facoltà di avviare il formale procedimento di riesame, contestando al titolare del permesso di costruire, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, e assegnando agli stessi un termine di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241 del 1990.
  5. Trascorso il termine per la presentazione delle deduzioni degli interessati, indicato al precedente comma 4, il Sindaco attiva le necessarie procedure in merito all'annullamento o meno del permesso di costruire, tenuto conto delle eventuali deduzioni degli interessati.

#### **Art. 123**

#### **Riesame della comunicazione di inizio lavori (CIL), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e della denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Nel caso di presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA), chiunque può richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale procedimento edilizio e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
2. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al controllo della comunicazione di inizio lavori (CIL), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della denuncia di inizio attività (DIA), secondo quanto disposto dall'art. 89 "Controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e sulle comunicazioni di inizio lavori (CIL) e sulle relative opere" o dall'art. 90 "Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività (DIA)" del presente RUE.

#### **Art. 124**

#### **Riesame degli atti in difformità dai pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. In tutti i casi nei quali ai sensi del comma 1 dell'art. 78 (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio) del presente RUE è richiesto e il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco. Dell'avvio del procedimento è data notizia nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241 del 1990 al soggetto interessato, al progettista nonché al costruttore, ove indicato nell'atto.
2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione, ha la facoltà di disporre il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

#### **TITOLO IV**

#### **REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

#### **Art. 125**

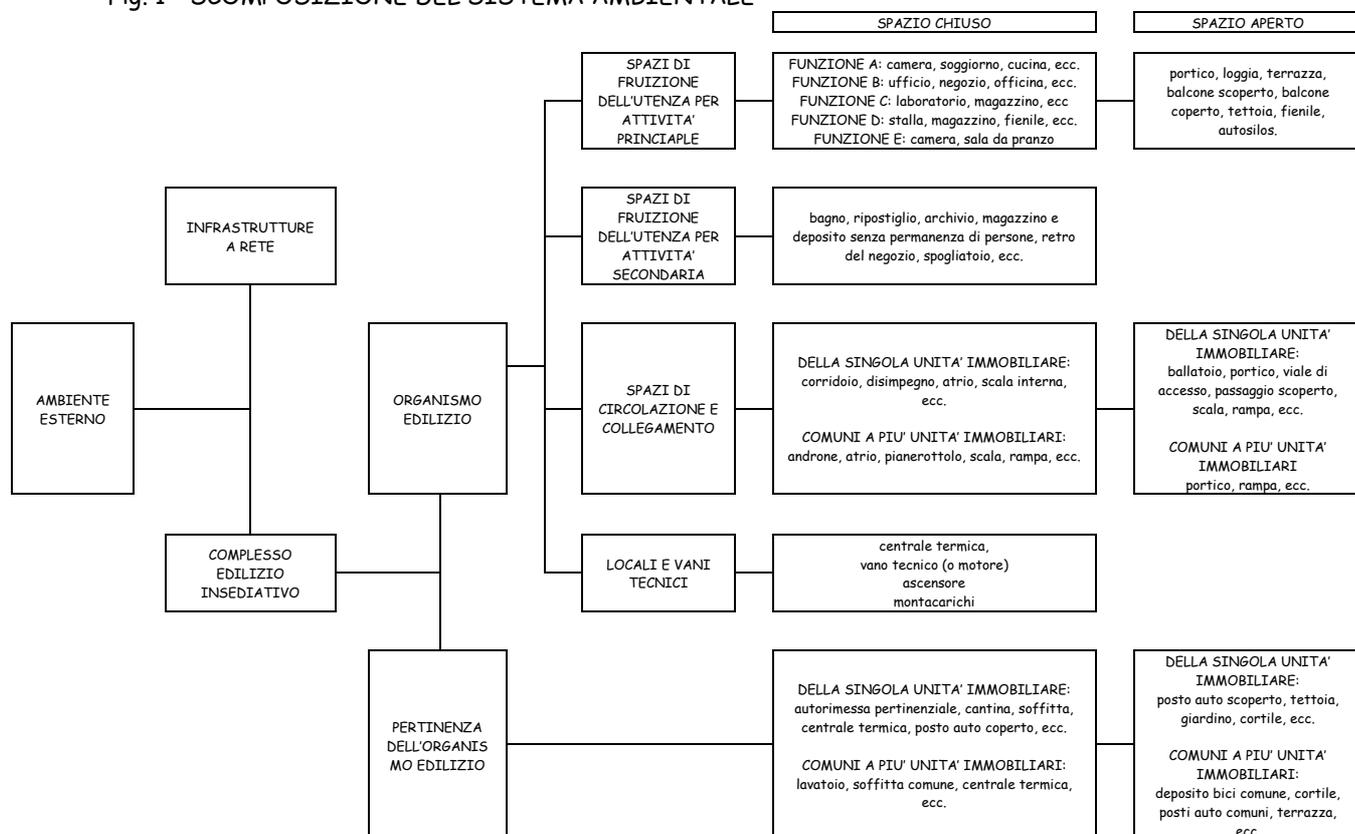
#### **Requisiti cogenti e volontari delle opere edilizie**

1. Fuori dai casi previsti dall'art. 133 (Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute) del presente RUE, la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della denuncia di inizio attività (DIA) sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti cogenti definiti dall'allegato "Requisiti cogenti e Requisiti volontari" del presente RUE, in conformità agli atti di indirizzo e coordinamento del Consiglio regionale. I requisiti cogenti sono tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico.
2. Le opere edilizie possono inoltre essere conformi ai requisiti volontari definiti dal presente RUE, tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie. I requisiti volontari consentono di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie, attraverso il raggiungimento di livelli di prestazioni superiori o requisiti aggiuntivi rispetto a quelli cogenti.
3. I requisiti cogenti e volontari, sono formulati in termini prestazionali e sono definiti, secondo parametri oggettivi e misurabili, avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
4. I requisiti cogenti e volontari sono tratti dal REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995 modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000. Gli Allegati A e B sono aggiornati sulla base della delibera della Giunta Regionale n. 21 del 16/1/2001 e della delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 (atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).

**Art. 126**  
**Organismo edilizio e relazioni funzionali**

1. S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella Fig. 1, con opportune esemplificazioni.

Fig. 1 - SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



**Art. 127**  
**Requisiti e famiglie di requisiti**

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in famiglie; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti cogenti sono raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella n. 1.

TAB. 1 - ELENCO DEI REQUISITI COGENTI

<b>FAMIGLIA 1</b> RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
<b>FAMIGLIA 2</b> SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
<b>FAMIGLIA 3</b> BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1 RC 3.2 RC 3.3 RC 3.4 RC 3.5 RC 3.6 RC 3.7 RC 3.8 RC 3.9 RC 3.10 RC3.11	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE TENUTA ALL'ACQUA ILLUMINAMENTO NATURALE OSCURABILITA' TEMPERATURA INTERNA TEMPERATURA SUPERFICIALE VENTILAZIONE PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
<b>FAMIGLIA 4</b> SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1 RC 4.2	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
<b>FAMIGLIA 5</b> PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.1 RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
<b>FAMIGLIA 6</b> RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1 RC 6.2 RC 6.3 RC 6.4 RC 6.5 RC 6.6	PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI RENDIMENTO GLOBALE MEDIO STAGIONALE DELL'IMPIANTO TERMICO CONTROLLO DELLA CONDENSAZIONE CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI IN PERIODO ESTIVO SISTEMI E DISPOSITIVI PER LA REGOLAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E PER L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA MEDIANTE IL CONTROLLO E LA GESTIONE DEGLI EDIFICI (BACS) UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER) O ASSIMILATE
<b>FAMIGLIA 7</b> FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1 RC 7.2 RC 7.3	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

**Art. 128**  
**Contenuti dei requisiti cogenti**

1. L'Allegato A è suddiviso in A/1 e A/2.
2. L'Allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
  - le esigenze da soddisfare;
  - i campi di applicazione;
  - i livelli di prestazione, con le relative unità di misura.
3. L'Allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il permesso di costruire o da allegare in sede di presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA)) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
4. L'allegato A/1 indica le esigenze da soddisfare, i campi di applicazione e i livelli di prestazione:
  - le **esigenze da soddisfare** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza.
  - i **campi d'applicazione** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
    - A - funzione abitativa;
    - B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
    - C - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo;
    - D - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
    - E - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.
  - I **livelli di prestazione** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :
    - livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'art. 131 (Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero) del presente RUE. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo art. 131 (Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero), definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
    - livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 131 (Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero), salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.
5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

- al modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella FIG.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
  - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.
- Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. L'Allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale, il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'Allegato A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal presente RUE.
  
7. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il permesso di costruire o da allegare in sede di presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA) sono possibili i seguenti metodi di verifica:
  - verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'Allegato A/2;
  - progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il permesso di costruire o da allegare in sede di presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA), se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
  - adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'Allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
  - descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'Allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
  
8. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
  - dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
  - prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'Allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle

caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'Allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);

- eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
  - giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'Allegato A/2.
10. I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il permesso di costruire o da allegare in sede di presentazione di comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA) o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 131 (Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero).
11. Il rispetto dei singoli requisiti cogenti viene asseverato con una relazione di asseverazione dei progettisti (architettonico, strutturale, impiantista, ecc.), ciascuno per le proprie competenze.

#### **Art. 129** **Requisiti volontari**

1. I requisiti volontari dal presente RUE sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.
2. I requisiti volontari nel presente RUE sono i seguenti:

TAB. 2 - ELENCO DEI REQUISITI VOLONTARI

<b>P.V.1 - Prerequisito "Analisi del sito"</b> (complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9) <b>FAMIGLIA 3 - Benessere ambientale</b> R.V.3.1 - Temperatura superficiale nel periodo invernale R.V.3.2 - Riverberazione sonora <b>FAMIGLIA 6 - Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche</b> R.V.6.2 - Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente) R.V.6.4 - Protezione dai venti invernali
--

#### **FAMIGLIA 7 - Fruibilità di spazi e attrezzature**

R.V.7.1 - Accessibilità all'intero organismo edilizio

R.V.7.2 - Arredabilità

R.V.7.3 - Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

#### **FAMIGLIA 8 - Uso razionale delle risorse idriche**

R.V.8.1 - Riduzione del consumo di acqua potabile

R.V.8.2 - Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

R.V.8.3 - Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

#### **FAMIGLIA 9 - Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione**

R.V.9.1 - Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture

R.V.9.2 - Asetticità

R.V.9.3 - Riciclabilità dei materiali da costruzione

### **Art. 130**

#### **Limiti di applicazione dei requisiti**

1. Poiché ogni requisito, cogente o raccomandato, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente art. 128 (Contenuti dei requisiti cogenti), comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n. 1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto nell'allegato A/1 del presente RUE per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati nell'Allegato A/2; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
2. Quando esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 133 (Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute) del presente RUE vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture competenti.
4. Qualora al momento della richiesta del permesso di costruire o al momento della presentazione della comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA), non sia definita l'attività specifica da svolgere nell'edificio oggetto di intervento, basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
5. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 116 (Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato) del presente RUE:
  - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art. 128 (Contenuti dei requisiti cogenti), comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;

- indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - allega gli eventuali giudizi sintetici.
6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 116 (Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato) del presente RUE ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art. 117 (Certificato di conformità edilizia e agibilità) dello stesso RUE attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore permesso di costruire o la presentazione della comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA).

#### **Art. 131**

##### **Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero**

1. I requisiti cogenti del presente RUE vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione con contestuale nuova costruzione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art. 133 (Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute) del presente RUE.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art. 130 (Limiti di applicazione dei requisiti) del presente RUE.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio.

#### **Art. 132**

##### **Requisiti definiti da norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero siano stati direttamente richiesti dallo stesso Sportello Unico per l'Edilizia alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà allo Sportello Unico per l'Edilizia gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed alleggerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive previste dalla legislazione vigente) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

### **Art. 133**

#### **Insedamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute**

1. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la deliberazione della Giunta regionale n. 1446/2007, la richiesta di permesso di costruire o la presentazione della comunicazione di inizio lavori (CIL), di segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA) è subordinata:
  - a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - b) all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo del progetto previsto dall'art. 19, comma primo, lettera h) bis, della LR 4 maggio 1982, n. 19 e s.m.;
  - c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure volte all'ottenimento di autorizzazioni di carattere ambientale in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
2. L'esame del progetto è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto ovvero entro i termini previsti dall'Accordo Provinciale per gli Sportelli Unici. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ovvero il responsabile dello sportello unico per le attività produttive, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

**Art. 134**  
**Applicazione della normativa sismica**

1. Secondo quanto disposto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1435 del 21 luglio 2003, a decorrere dall'8 maggio 2004, l'intero territorio comunale è inserito nella zona 3 di classificazione sismica e, dalla medesima data, trova applicazione la corrispondente normativa tecnica antisismica come stabilito dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274 (recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica", pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003) e secondo i contenuti delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al decreto 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 - Supplemento Ordinario n. 30, entrate in vigore a partire dal 5 marzo 2008. Come stabilito dall'art. 1bis della Legge 24 giugno 2009 n° 77, a decorrere dal 1° luglio 2009, per tutti gli interventi edilizi, dovranno essere applicate le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 secondo le "Istruzioni per l'applicazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" di cui alla Circolare 2 febbraio 2009 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2009 - Suppl. Ordinario n. 27.
2. Gli interventi edilizi soggetti a permessi di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o denuncia di inizio attività (DIA) devono contenere una dichiarazione asseverata e sottoscritta da professionista abilitato della conformità dell'opera alla normativa tecnica vigente, nonché l'impegno a depositare il progetto esecutivo prima dell'inizio dei lavori strutturali, unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto depositato (SCIA o DIA) o rilasciato (permesso di costruire) ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Lr 35/1984 come sostituito dall'art. 36 della Lr 31/2002. In alternativa, qualora i lavori edilizi proposti non rientrino tra quelli da denunciare, ai sensi della Legge 64/1974 e successivi decreti - in quanto non modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (art. 36, Lr 31/2002 e Circolare Regione Emilia-Romagna n. 17-127/20.1 del 15.10.1986) -, e non prevedano interventi che comportino la necessità di rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio e comunque non recanti pregiudizio alla statica dell'immobile, nel rispetto delle norme di legge in materia, dovrà essere presentata apposita dichiarazione asseverata e sottoscritta.
3. Le variazioni in corso d'opera essenziali sono definite dall'articolo 99 del presente Regolamento. Tra queste sono soggette alla normativa antisismica solo le variazioni in corso d'opera che modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura: in tale caso alla richiesta di permesso di costruire o alla Dia dovrà essere allegata la documentazione obbligatoria indicata nelle disposizioni tecnico-organizzative di cui all'art. 81 e, prima dell'inizio dei lavori strutturali, dovrà essere depositato il progetto esecutivo, unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto architettonico. Qualora non ricorra la condizione suddetta dovrà essere comunque allegata apposita dichiarazione, asseverata dal progettista che le opere non hanno effetti sulla risposta sismica delle strutture.
4. Le variazioni minori in corso d'opera, di cui all'articolo 98 del presente Regolamento, non sono soggette ad alcun adempimento se l'intervento non modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura: in tale caso la SCIA deve essere completata con

dichiarazione asseverata da professionista abilitato che dichiara espressamente che la variazione minore di cui trattasi non modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura. Nel caso in cui le opere, pur rientrando nella classificazione di variazione minore di cui al citato art. 98, modificano in modo sostanziale la risposta della struttura all'azione sismica, dovrà essere depositato il progetto strutturale unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto architettonico approvato.

5. Per il completamento degli interventi di ricostruzione in corso continuano ad applicarsi le norme tecniche previgenti.
6. A fini cautelativi, per gli edifici pubblici in fase di realizzazione, le amministrazioni competenti provvedono a riconsiderare i contenuti progettuali, compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori, sulla base delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, anche previgenti.
7. Ai sensi del punto 5 della deliberazione della Giunta regionale n. 1435/2003 la classificazione sismica in zona 3 del territorio comunale, di cui al comma 1, non comporta l'applicazione delle speciali procedure, di deposito o autorizzazione dei progetti, previste dalla LR 19 giugno 1984, n. 35 ai fini della prevenzione dei danni da terremoto.

## TITOLO V SANZIONI

### Art. 135 Sanzioni

1. Fatte salve le diverse sanzioni per la violazione di norme urbanistiche, edilizie, sanitarie e in materia di inquinamento, per l'inosservanza delle disposizioni del presente RUE, si applicano, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs 267/2000 e art. 16 della L. 3/2003, le seguenti sanzioni amministrative versate in misura ridotta all'atto dell'accertamento della violazione, ovvero stabilite con determinazione dirigenziale.

#### DETERMINAZIONE DELLE VIOLAZIONI AL RUE E RELATIVE SANZIONI

	Tipologia violazione	Sanzione prevista €	Sanzione ridotta € (*)	Applicazione della sanzione (**)
1	Mancata comunicazione inizio lavori per PdC o resa in forma inesatta o incompleta		€ 200	S.U.E. su segnalazione P.M.
2	Comunicazione inizio lavori inesatta o incompleta		€ 100	S.U.E.
3	Inizio lavori prima dell'efficacia della DIA		€ 300	S.U.E. su segnalazione P.M.
4	Inizio lavori prima del ritiro del PdC		€ 300	S.U.E. su segnalazione P.M.
5	Mancanza in cantiere di copia della CIL, della SCIA, della DIA o del permesso di costruire		€ 150	P.M.
6	Mancata comunicazione di variazioni nominativi		€ 100	S.U.E.
7	Mancanza di cartello di cantiere		€ 300	P.M.

8	Violazione norme di conduzione del cantiere		<b>€ 400</b>	P.M.
9	Assenza o inadeguata segnalazione del cantiere		<b>€ 400</b>	P.M.
10	Presentazione della SCIA di variante minore in c.o. dopo l'avvenuta ultimazione dei lavori		<b>€ 309</b>	S.U.E.
11	Ritardo o mancata presentazione domanda di conformità edilizia e agibilità	da € 77 a € 464	<b>€ 154</b>	S.U.E. su segnalazione P.M.
12	Mancata comunicazione di fine lavori		<b>€ 200</b>	S.U.E.
13	Comunicazione fine lavori inesatta o incompleta	da € 77 a € 464	<b>€ 154</b>	S.U.E.
14	Inosservanza obbligo di mantenere edifici e aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico		<b>€ 400</b>	P.M.
15	Omessa o ritardata denuncia dei lavori di cui all'art. 65 del DPR 380/01 (opere in c.a.)	da €103 a € 1032	<b>€ 206</b>	S.U.E. su segnalazione P.M.
16	Omessa o ritardata denuncia di ultimazione della struttura di cui all'art. 65 del DPR 380/01 (opere in c.a.)	da €103 a € 1032	<b>€ 206</b>	S.U.E.
17	Omessa o irregolare custodia della documentazione in cantiere di cui all'art. 66 del DPR 380/01 (opere in c.a.)	da € 41 a € 206	<b>€ 69</b>	S.U.E. / P.M.
18	Mancata consegna del collaudo statico nei termini di cui all'art. 67 del DPR 380/01 (opere in c.a.)	da € 51 a € 516	<b>€ 102</b>	S.U.E.

#### NOTE

La sanzione ridotta (pagamento entro 60 gg) è pari ad 1/3 del max o, se più favorevole, al doppio (\*) del min ai sensi del D.L. 92/08 convertito in L. 125/08 che prevede che si possa stabilire un importo diverso, sempre compreso tra min e max

(\*\*) Servizio a cui compete l'applicazione della sanzione: SUE= Sportello Unico Edilizia - PM= Polizia Municipale

Per qualsiasi altra violazione alle disposizioni del presente RUE, non specificatamente sopra previste, si applica una sanzione da €. 25 a €. 500 a seconda della gravità dell'infrazione da valutarsi discrezionalmente da parte del Dirigente.