

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**



**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO. MODIFICA PER L'ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE N. 15/2013 - APPROVAZIONE.

Nr. Progr. **63**  
Data **30/09/2014**  
Seduta NR. **10**  
Titolo **1**  
Classe **4**  
Sottoclasse **0**

*Adunanza PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 30/09/2014*

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella apposita sala del Municipio, oggi **30/09/2014** alle ore **18:30** in adunanza *PUBBLICA* di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio o e-mail nei modi e termini previsti dal vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>
VERONESI GIAMPIERO	S	VECCHI ALESSIA	S	FACCHINI MICHELE	S
MARCHESINI GIULIA	S	TORLAI FABIO	S	BORGHI VITTORIO	S
LAFFI ELISA	S	QUERZÈ DAVIDE	S	FRANSCESCHI MASSIMILIANO	S
MADDALONI CARMINE	S	MOSCATELLI FRANCESCO	S		
CRUCITTI PAOLA	S	IOVINO PAOLO	S		
MORANDI NADIA	S	GALLERANI GABRIELE	S		
BORTOLANI STEFANO	S	ZAVATTARO LEONARDO	S		
<i>Totale Presenti: 17</i>			<i>Totali Assenti: 0</i>		

Assenti giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente giustificato*

Assenti NON giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

Sono presenti gli Assessori Extraconsiliari:

MARCHESINI LORIS, GIORDANO ANTONIO, ROMA ANNALISA, TOLOMELLI VANNA, ZACCHIROLI DANILO

Partecipa il VICE SEGRETARIO del Comune, SAGGINI PATRIZIA.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE, MADDALONI CARMINE invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Sono designati a scrutatori i Sigg.:

QUERZÈ DAVIDE, MARCHESINI GIULIA, ZAVATTARO LEONARDO.

L'Ordine del Giorno, diramato ai Sigg. Consiglieri ai sensi del vigente Statuto comunale nonché del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, porta la trattazione dell'oggetto sopra indicato. Tutti gli atti relativi agli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno sono depositati presso la Segreteria comunale nel giorno dell'adunanza e nel giorno precedente.

**OGGETTO:**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO. MODIFICA PER L'ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE N. 15/2013 - APPROVAZIONE.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso** che:

- l'art. 29 della Legge Regionale n. 20/2000 prevede che il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in conformità alle previsioni del PSC, stabilisca 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 edifici 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;
- ai sensi del medesimo art. 29, comma 4, il RUE contiene inoltre:
  - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;

**Dato atto** che la Regione Emilia-Romagna con la Legge Regionale 30 luglio 2013 n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" ha intrapreso un percorso di semplificazione dell'attività edilizia perseguendo l'uniformità di interpretazione e applicazione della disciplina edilizia nell'ambito del sistema regionale delle autonomie locali, attraverso:

- a) il rafforzamento della funzione dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) di unico interlocutore ai fini del rilascio dei titoli edilizi, estendendo all'attività edilizia libera e a tutti i titoli abilitativi la sua competenza a richiedere, alle altre amministrazioni e organismi competenti, ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;
- b) la specificazione della funzione consultiva della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- c) la riduzione del numero dei titoli abilitativi edilizi, prevedendo la sostituzione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) alla Denuncia di Inizio Attività (DIA), anche nel caso di interventi assoggettabili a titolo alternativo al permesso di costruire;
- d) l'estensione dei casi di attività edilizia libera che possono essere attuati senza la presentazione allo Sportello Unico di alcuna documentazione edilizia;
- e) l'ampliamento della possibilità di ricorrere alla proroga del termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori;
- f) il potenziamento della funzione della Regione di coordinamento tecnico e di supporto agli operatori, per assicurare: la standardizzazione delle pratiche edilizie in tutto il territorio regionale, attraverso la modulistica unificata e l'individuazione della documentazione essenziale da presentare a corredo dei diversi titoli edilizi e degli atti del relativo procedimento; la parificazione della somma forfettaria per spese istruttorie dovuta in caso di rilascio della valutazione preventiva; modalità comuni per la definizione del campione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito a fine lavori;

- g) la distinzione tra documentazione essenziale che deve essere necessariamente presentata a corredo della domanda di permesso di costruire e della SCIA, da quella che il soggetto può presentare prima dell'inizio lavori, e quella che può riservarsi di presentare alla fine dei lavori;
- h) l'ampliamento dei casi di varianti in corso d'opera sottoposte a SCIA di fine lavori;
- i) la previsione dell'immediata utilizzabilità degli immobili di cui sia stata completata la realizzazione, in attesa del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità, e la specificazione della possibilità della certificazione di agibilità parziale, per singole unità immobiliari o per porzioni dell'edificio;
- l) la razionalizzazione dei controlli dell'attività edilizia, da operarsi in due fasi: all'atto della formazione del titolo abilitativo, per la verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio; a fine lavori ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità;

**Dato atto**, inoltre, che è necessario un adeguamento del RUE vigente alla normativa sovraordinata ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale n. 15/2013, attraverso una puntuale ridefinizione degli articoli nel principio della semplificazione, eliminando riproposizioni normative già contenute in altre norme e riferimenti ai Regolamenti degli altri Comuni dell'Unione Terre d'Acqua che costituiscono sovrapposizioni normative di difficile gestione, nel contempo allineando ai dettati della Legge Regionale n. 15/2013 il corpo normativo del Regolamento per quanto attiene la disciplina degli interventi ammessi negli ambiti individuati dal Piano Strutturale Comunale e cassando l'allegato al RUE vigente denominato "Requisiti Cogenti e Requisiti volontari" ai sensi del comma 2 dell'art. 59 della Legge Regionale n. 15/2013 "abrogazioni";

**Considerato** che:

- 1) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27.03.2014 è stata adottata la variante al RUE;
- 2) la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 26.04.2014 al 25.06.2014, ed entro questo periodo sono state presentate n. 3 richieste di variazioni e 4 fuori termine che complessivamente determinano 16 temi osservati presi integralmente in quanto meritevoli d'attenzione per il contributo migliorativo alla chiarezza di problemi attinenti la variante in oggetto, delle quali sono state ritenute:
  - N. 1 accoglibili
  - N. 10 non accoglibili
  - N. 3 parzialmente accoglibili
  - N. 2 già recepiti dalla normativa;
- 3) i servizi comunali competenti hanno inoltre ritenuto utile presentare un documento integrativo che contiene 5 osservazioni dettate dall'esigenza di recepire ulteriori modifiche normative e giurisprudenziali ad aggiornamento dello strumento così strutturate:
  - N. 3 accoglibili
  - N. 2 già recepiti dalla normativa;
- 4) dall'analisi delle osservazioni sono state redatte le proposte di controdeduzione, allegate al presente atto e recepite nell'atto finale del Regolamento Urbanistico Edilizio allegato al presente atto come Testo Coordinato;
- 5) non sono state presentate osservazioni relative al Documento Contributo di Costruzione, allegato al presente atto;

Il presente Regolamento entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna ai sensi del comma 3 dell'art. 33 della Legge Regionale n. 20/2000;

**Visti:**

- il PSC del Comune di Anzola dell'Emilia vigente;
- l'art. 33 della Legge Regionale n. 20/2000;
- l'atto di coordinamento DGR-ER n. 75/2014;
- l'atto di coordinamento DGR-ER n. 76/2014;
- l'atto di coordinamento DGR-ER n. 993/2014;
- l'atto di coordinamento DGR-ER n. 994/2014;
- la documentazione tecnica redatta in forma di testo coordinato, allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, così articolata:

- A) VARIANTE RUE - Relazione di controdeduzione alle osservazioni
- B) VARIANTE RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio – Testo Coordinato
- C) VARIANTE RUE - Allegato: Contributo di costruzione

**Udita**, sul punto, l'illustrazione del **Sindaco**;

**Udito** l'intervento del Consigliere **Gallerani** (Capogruppo "Uniti per Anzola") nonché la risposta del **Sindaco**;

**Udita** la replica del Consigliere **Gallerani**, nonché gli interventi del Consigliere **Moscatelli** (Capogruppo "Anzola Bene Comune"), per una precisazione, dell'Assessore **Marchesini**, per alcuni chiarimenti, del Consigliere **Facchini** ed infine del **Sindaco**;

**Per tutto** quanto si fa integrale rinvio alla registrazione in atti al n. 20.511;

**Dato atto** che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;

**Con voti** favorevoli n. 14 e astenuti n. 3 (Consiglieri Gallerani, Zavattaro e Facchini) resi per alzata di mano, presenti n. 17 componenti

**DELIBERA**

- 1) Di recepire con la presente Variante gli atti di coordinamento della Regione Emilia Romagna:
  - a) l'atto di coordinamento DGR-ER n. 75/2014
  - b) l'atto di coordinamento DGR-ER n. 76/2014
  - c) l'atto di coordinamento DGR-ER n. 993/2014
  - d) l'atto di coordinamento DGR-ER n. 994/2014;
- 2) Di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale n. 20/2000, le Controdeduzioni alle osservazioni relative alla Variante in oggetto illustrate nella *Relazione di controdeduzione alle osservazioni* elencata in premessa con la lettera A;
- 3) Di approvare conseguentemente la Variante al RUE e l'allegato documento relativo al Contributo di Costruzione nei testi coordinati richiamati in premessa con le lettera B e C;
- 4) Di dare mandato al Direttore dell'Area Tecnica di provvedere alle azioni successive necessarie per concludere l'iter di approvazione della presente variante;

- 5) Di cassare l'allegato al RUE vigente denominato "Requisiti Cogenti e Requisiti volontari" ai sensi del comma 2 dell'art. 59 della Legge Regionale n. 15/2013 "abrogazioni".



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO RUE

RUE

## AREA TECNICA

Servizio Edilizia – Servizio Urbanistica

### **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - approvazione - settembre 2014**

RELAZIONE SULLE CONTRODEDUZIONI ALLA VARIANTE AL RUE ADOTTATA CON LE  
PROCEDURE DELL'ART. 33 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M.I. CON  
DELIBERA DI C.C. N. 16 DEL 27.03.2014

E

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE ULTERIORI MODIFICHE NECESSARIE IN  
RECEPIMENTO DI ATTI DI COORDINAMENTO TECNICI REGIONALI IN APPLICAZIONE  
DELL'ART. 18 BIS DELLA LR 20/2000 E S.M.I.

La variante oggetto del presente documento ha lo scopo di:

**1. adeguarsi alle vigenti disposizioni regionali**, in particolare alle disposizioni di cui all'art. 18 bis "Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica" della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. come introdotto dall'art.50 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.e agli Atti di Coordinamento emessi dalla Giunta regionale;

- 1.1. **DGR 994/2014** - Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (art. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010).
- 1.2. **DGR 993/2014** - Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere A) E B), e comma 5, LR 15/2013)
- 1.3. **DGR 75/2014** - Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5);
- 1.4. **DGR 76/2014** - Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)

**2. eliminare le disposizioni specifiche relative esclusivamente agli altri Comuni dell'Unione.**

Questa variante viene attuata con le procedure previste dall'articolo 33 della L.R. n. 20/2000, che recita:

***“Art. 33. Procedimento di approvazione del RUE***

- 1. Il Comune adotta il RUE e procede al suo deposito presso la propria sede per sessanta giorni, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni. Il Comune decide sulle osservazioni presentate ed approva il RUE. Il medesimo procedimento si applica anche per le modifiche al RUE.*
- 2. Copia integrale del RUE approvato è trasmessa alla Provincia e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.*
- 3. Il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di cui al comma 2.*
- 4. Ogni modifica del RUE comporta l'obbligo della sua redazione in forma di testo coordinato.*
- 4 bis. Il RUE, qualora presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'articolo 29, comma 2-bis, è adottato ed approvato con il procedimento previsto dall'articolo 34.”*

In allegato si riportano ordinate secondo il seguente schema:

ALLEGATO "A" –	osservazioni dei privati
ALLEGATO "B" –	osservazioni d'ufficio
ALLEGATO "C" –	articoli adottati modificati a seguito delle controdeduzioni formulate
ALLEGATO "D" –	articoli già adottati ulteriormente modificati in recepimento degli atti di coordinamento tecnici regionali approvati successivamente all'adozione della variante

### **OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PRIVATI**

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute 3 richieste di variazione e 4 fuori termine che complessivamente determinano 16 temi osservati, presi integralmente in considerazione in quanto ritenuti meritevoli d'attenzione per il contributo migliorativo alla chiarezza di problemi attinenti la variante in oggetto.

Le proposte di controdeduzione, riferiti ai singoli temi osservati, portano a delineare il seguente quadro:

Accolti	N° 1
Parzialmente Accolti N°	N° 3
Non accolti N°	N° 10
Temi già recepiti dalla Normative	N° 2

In generale si propone di non accogliere ogni osservazione che non risponda gli obiettivi di variante e che comportino uno specifico approfondimento sui principi generali d'impostazione dello strumento urbanistico.

### **OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

I servizi competenti hanno inoltre ritenuto utile presentare un documento integrativo che contiene 5 osservazioni dettate dall'esigenza di recepire modifiche normative e giurisprudenziali ad aggiornamento dello strumento

Le proposte di controdeduzione portano a delineare il seguente quadro:

Accolte	N° 3
Parzialmente Accolte N°	N° 0
Non accolte N°	N° 0
Temi già recepiti dalla Normative	N° 2

### **ULTERIORI MODIFICHE IN RECEPIMENTO DI ATTI DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE**

Richiamando lo scopo fondamentale della presente variante si è reso necessario variare ulteriormente gli articoli 92 e 96 del RUE in recepimento dell'atto di coordinamento tecnico n.993 approvato dalla G.R. in data 07/07/2014, ovvero successivamente all'adozione della variante ed avente ad oggetto "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere a) e b), e comma 5, LR 15/2013)"

Il Direttore dell'Area Tecnica  
Arch. Angelo Premi



**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL RUE ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N. 16 DEL 27/03/2014**

**ALLEGATO "A"  
OSSERVAZIONI DEI PRIVATI  
ORDINATE SECONDO N° DI PROTOCOLLO**

	N° Prot. Gen.	Data Presentaz.	Richiedente	Titolo del Richiedente	Sintesi dell'Osservazione	Proposta di Controdeduzione	Note
1	10509	17/05/2014	Veronica Degli Amori	Titolare di Ambulatorio veterinario nel territorio comunale	Si richiede di prevedere l'attività ambulatoriale veterinaria, ricompresa nel RUE nell'uso U.20 "servizi e attrezzature d'interesse comune", di cui all'art.53 del RUE, nelle aree AP_1 – "aree produttive ad assetto urbanistico consolidato ritenendo il medesimo del tutto compatibile con le caratteristiche delle medesime aree.	Si propone di <b>ACCOGLIERE</b> ed estendere alle AP_2 la possibilità di insediare nelle aree produttive consolidate l'uso U.20 limitatamente agli ambulatori e laboratori di analisi.	
2	12687	13/06/2014	Arch. Luca Porelli per conto di Gabriele Bacchelli	Proprietario di beni immobili nel territorio comunale	Si richiede di recuperare a fini abitativi, a mezzo di intervento di ripristino tipologico secondo la conformazione originaria dell'immobile, antico fienile, la cui consistenza è stata alterata a seguito dell'ottenimento di apposito titolo abilitativo finalizzato a demolirne le parti pericolanti	<b>COMPRESA DALLA NORMATIVA</b> perché le recenti modifiche normative, aventi per oggetto il Ripristino Tipologico, vede questa categoria d'intervento oggi assorbita dalla categoria d'intervento della Ristrutturazione Edilizia (Legge n. 98/2013). La particolare collocazione del bene restituisce alcune limitazioni all'intervento derivante dall'applicazione di norme sovraordinate (Codice della Strada, PSAI ecc...) che portano a prefigurare la possibilità di ripristino escludendo la demolizione integrale del bene.	
3	13567	25/06/2014	Ing. Carlo Alberto Cenacchi	Interessato alla costituzione di società sportiva nel territorio comunale	Si richiede di prevedere l'inserimento dell'uso U.21 attrezzature sportive pubbliche e private nelle aree AC_1 – aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato, limitatamente alla capienza di pubblico inferiore a 100 persone.	Si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> , in considerazione delle caratteristiche di potenziale attrattività e si conferma l'impostazione originaria dello strumento urbanistico, sottolineando come la vigente previsione di insediamento dell'uso in aree AC_3 contempli una idonea opportunità per collocazione e caratteristiche del tessuto edilizio.	

4	13647	26/06/2014	Ing. Mario Zucchini, Geom. Pier Paolo Fornasari, Geom. Stefano Sghinolfi	Tecnici del settore operanti nel territorio	1- si richiede che i procedimenti edilizi protocollati antecedentemente alla data di adozione del RUE non si applichi la salvaguardia di cui all'art.12 della LR 20/2000 e s.m.i.;	1- si propone di <b>ACCOGLIERE PARZIALMENTE</b> l'osservazione defindo l'esclusione dal regime di salvaguardia le SCIA presentate prima dell'adozione dello strumento urbanistico e delle sue varianti a tal fine occorre modificare l'art. 5 "Efficacia dei titoli abilitativi e degli strumenti attuativi";	<b>Fuori termine</b>
					2- si richiede che relativamente all'art. 27 c.2 lettera a) e b) del RUE (intervento di ripristino tipologico) si modifichi la norma a recepimento della Legge n. 98/2013;	2- <b>COMPRESA DALLA NORMATIVA</b> perché le recenti modifiche normative avente per oggetto il ripristino tipologico vede questa categoria d'intervento oggi assorbita dalla categoria d'intrevento della ristrutturazione edilizia (Legge n. 98/2013) si provvede a cassare l'art. 27 "Ripristino tipologico" del RUE e ad adeguare l'art. 28 "Ristrutturazione edilizia" al fine di citare gli opportuni riferimenti normativi nonché conseguentemente di variare gli artt. 15 e 22 del RUE;	
					3- si richiede di poter ammettere nel centro storico l'uso residenziale ai piani terra sottolineando che il medesimo può essere declinato anche con vani accessori (quali cantine, autorimesse ecc...);	3- si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> sottolineando come la proposta di modifica esuberi gli obbiettivi di variante e che la medesima comporterebbe un approfondimento sui principi generali d'impostazione dello strumento urbanistico che individua la necessità di rafforzare la vocazione urbana, di aggregazione sociale e di servizi del centro storico – ambito storico AS di cui all'art.36 del RUE;	
					4- all'art. 42 - AP_1 – Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato si richiede di riformulare al comma 4, il parametro Uf (utilizzazione fondiaria);	4- si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> sottolineando come la proposta di modifica esuberi gli obbiettivi di variante confermando l'articolazione della norma anche per ciò che attiene alle possibilità d'intervento della ristrutturazione edilizia;	

				<p>5- si richiede di rivedere completamente l'art.48 – Prescrizioni particolari per il territorio rurale;</p>	<p>5- si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> sottolineando come la proposta di modifica esuberi gli obbiettivi di variante e che la medesima comporterebbe un approfondimento sui principi generali d'impostazione dello strumento urbanistico. Condividendo la necessità di operare alcuni interventi di revisione della disciplina di intervento nel territorio rurale, si rimanda tale azione ad un processo specifico di aggiornamento del RUE;</p>	
				<p>6- si richiede di consentire la nuova edificazione a fini abitativi negli ambiti agricoli ARP ed AAP</p>	<p>6- si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> sottolineando come la proposta di modifica esuberi gli obbiettivi di variante e si sottolinea che l'attuale articolato risponde alle prescrizioni degli artt. A-19, A-20 e A-21 comma 1 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i., come peraltro sancito in sede di conferenza di pianificazione nell'ambito di formazione del RUE;</p>	
				<p>7- Si richiede modificare l'art. 78 - Recinzioni del RUE al fine di consentire di fuori dei centri abitati la realizzazione di recinzioni in muratura con soprastante barriera metallica;</p>	<p>7- si propone di <b>ACCOGLIERE PARZIALMENTE</b> l'osservazione sottolineando come la proposta di modifica esuberi gli obbiettivi di variante tuttavia, data l'entità di scarso rilievo e della modifica che si propone di modificare l'art. 78 del RUE consentendo in ambito extraurbano anche la realizzazione di manufatti a sostegno delle recinzioni in rete metallica per un altezza fuori terra massima di 20 cm. Si propone inoltre di semplificare la prescrizione relativa alla piantumazione di essenze arbustive cui interporre la recinzione stessa limitandosi ad un solo lato;</p>	

					8- Si richiede di consentire la disapplicazione della distanza D2 dai confini urbanistici di cui all'art. 16 comma 5 nel caso di medesima proprietà.	8- si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> sottolineando come la proposta di modifica esuberi gli obbiettivi di variante e si sottolinea che l'attuale articolato risponde ai principi generali di impostazione del RUE che, in questo caso, tendono a rafforzare il carattere di discontinuità fra ambiti territoriali a diversa vocazione, il tutto anche con finalità di reciproca protezione e/o mitigazione.	
5	13658	26/06/2014	Tamara Calari	Tecnico progettista incaricato da soggetto proprietario di beni nel territorio comunale	1 - Si richiede di rendere possibile il mutamento d'uso verso usi residenziali anche al piano terra degli edifici in ambito storico AS di cui all'art. 36 del RUE ;	1 - si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> sottolineando come la proposta di modifica esuberi gli obbiettivi di variante e che la medesima comporterebbe un approfondimento sui principi generali d'impostazione dello strumento urbanistico che individua la necessità di rafforzare la vocazione urbana, di aggregazione sociale e di servizi del centro storico – ambito storico AS di cui all'art.36 del RUE, si segnala tuttavia che detta possibilità è in parte già ammessa, ma esclusivamente per fabbricati con area di pertinenza asservita (vedi art. 36 comma 3 lettera b) del RUE;	<b>Fuori termine</b>
					2 - Si richiede di estendere a tutto il patrimonio edilizio quanto concesso all'art. 23 comma 1 lettera m) del RUE in materia di requisiti di illuminazione e ventilazione dei locali relativamente agli immobili soggetti a tutela a causa della natura restrittiva delle norme in materia strutturale e sismica.	2- si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> in quanto i requisiti tecnici applicabili all'edilizia sono materia attribuita a norme sovraordinate elencate in apposito atto di coordinamento regionale; l'art. 23 comma 1 lettera m) disciplina esclusivamente deroghe applicabili in caso di non raggiungimento dei limiti imposti dalle norme sovraordinate , qualora l'adeguamento comprometta beni soggetti a tutela culturale ed architettonica; la natura stringente delle norme vigenti in materia di riduzione del rischio sismico è sempre superabile stante gli aspetti civilistici ed economici degli interventi da mettere in atto.	

6	13661	26/06/2014	Tamara Calari	Tecnico progettista incaricato da soggetto proprietario di beni nel territorio comunale	<p>1 - Si richiede di rendere possibile il mutamento d'uso verso usi residenziali anche al piano terra degli edifici in ambito storico AS di cui all'art. 36 del RUE;</p>	<p>1 - si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> sottolineando come la proposta di modifica esuberi gli obbiettivi di variante e che la medesima comporterebbe un approfondimento sui principi generali d'impostazione dello strumento urbanistico che individua la necessità di rafforzare la vocazione urbana, di aggregazione sociale e di servizi del centro storico – ambito storico AS di cui all'art.36 del RUE, si segnala tuttavia che detta possibilità è in parte già ammessa, ma esclusivamente per fabbricati con area di pertinenza asservita (vedi art. 36 comma 3 lettera b) del RUE;</p>	<b>Fuori termine</b>
					<p>2- Si richiede di estendere a tutto il patrimonio edilizio quanto concesso all'art. 23 comma 1 lettera m) del RUE in materia di requisiti di illuminazione e ventilazione dei locali relativamente agli immobili soggetti a tutela a causa della natura restrittiva delle norme in materia strutturale e sismica.</p>	<p>2- si propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> in quanto i requisiti tecnici applicabili all'edilizia sono materia attribuita a norme sovraordinate elencate in apposito atto di coordinamento regionale; l'art. 23 comma 1 lettera m) disciplina esclusivamente deroghe applicabili in caso di non raggiungimento dei limiti imposti dalle norme sovraordinate , qualora l'adeguamento comprometta beni soggetti a tutela culturale ed architettonica; la natura stringente delle norme vigenti in materia di riduzione del rischio sismico è sempre superabile stante gli aspetti civilistici ed economici degli interventi da mettere in atto;</p>	

7	17265	14/08/2014	Giacopini Gian Paolo	Legale rappresentante di Eternity srl che gestisce spazi commerciali nel territorio	<p>5- Si richiede di integrare gli art. 49 e 51 al fine di riconoscere quale uso ammesso quello insediato di U5.1 Medio-piccole strutture di vendita limitatamente all'immobile catastalmente censito al f. 32 particella 34 proponendo la seguente frase al comma 4 tabella b1), sotto la dicitura Condizioni particolari:  <i>“Nell'area catastalmente identificata al foglio 32 particella 34 del comune di anzola dell'emilia è ammesso, oltre agli altri già previsti genericamente l'uso U5.1.”</i></p>	<p>2- si propone di <b>ACCOGLIERE PARZIALEMNTE</b> in considerazione della collocazione del fabbricato e dell'uso in essere da tempo e quindi consolidato si ritiene ammissibile legittimarlo anche dal punto di vista urbanistico sottolineando come la modifica al RUE limita gli interventi confermando l'attuale consistenza volumetrica del fabbricato del fabbricato attuale. Insistendo l'immobile attualmente esclusivamente in Ambito AVA si limita la modifica solo l'art. 51 che disciplina il suddetto ambito inserendo, nell'apposito comma 3 - usi ammessi, in analogia ad altri casi simili già disciplinati, la seguente dicitura:  <i>“Per l'edificio esistente, catastalmente identificato al foglio 32 particella 34 del Comune di Anzola dell'Emilia, oltre agli usi sopra indicati, nei limiti di cui alle altre norme del presente RUE, è ammesso l'uso U5.1”</i></p>	<b>Fuori termine</b>
---	-------	------------	----------------------	---	---	---	----------------------

**ALLEGATO "B"**  
**OSSERVAZIONI SERVIZIO EDILIZIA**  
**ORDINATE SECONDO N° DI PROTOCOLLO**

	N° Prot. Gen.	Data Presentaz.	Richiedente	Sintesi dell'Osservazione	Proposta di Controdeduzione	Note
8	18031	29/08/2014	Servizio Edilizia	<p>1- si richiede che relativamente all'art. 27 c.2 lettera a) e b) del RUE (intervento di ripristino tipologico) si modifichi la norma a recepimento della Legge n. 98/2013 adeguando conseguentemente gli artt. 15, 22 e 28 del RUE anche in base al parere espresso dal Servizio affari generali, giuridici e programmazione finanziaria della Regione Emilia Romagna in data 15/05/2014 PG. 2014.0209512;</p>	<p>1- <b>COMPRESA DALLA NORMATIVA</b> in quanto l'evoluzione normativa avente per oggetto il ripristino tipologico vede questa categoria d'intervento oggi assorbita dalla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia (Legge n. 98/2013) si provvede a cassare l'art. 27 "Ripristino tipologico" del RUE e ad adeguare l'art. 28 "Ristrutturazione edilizia" al fine di citare gli opportuni riferimenti normativi nonché conseguentemente di variare gli artt. 15 e 22 del RUE;</p>	<b>Fuori termine</b>
				<p>2- Si richiede che si modifichino gli artt. 19, 20, 22, 29, 31 al fine di citare gli opportuni riferimenti normativi in base alla sentenza della Corte costituzionale n. 309/2011;</p>	<p>2- <b>COMPRESA DALLA NORMATIVA</b> si provvede a integrare gli artt. 19, 20, 22, 29, 31 richiamando il riferimento corrispondente nel DPR 380/2001 e s.m.i.;</p>	
				<p>3- si richiede di modificare il comma 2 dell'art. 53 del RUE al fine di descrivere in modo più aderente alle norme vigenti l'uso U.7 e l'uso U.10;</p>	<p>3- Si propone di <b>ACCOGLIERE</b> rendendo più chiara la definizione e la classificazione delle attività in questione;</p>	
				<p>4- Si richiede di modificare gli artt. 36, 37, 38 e 40 del RUE inserendo al comma 3 l'esclusione dagli usi ammessi di parte delle attività ricomprese nell'uso U.7, in particolare sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del T.U.L.P.S., sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del T.U.L.P.S., sale bingo</p>	<p>4- Si propone di <b>ACCOGLIERE</b> recependo in tal modo lo spirito di cui al DL n. 158/2012 oltre che della LR n. 5/2013 in ordine alla distribuzione territoriale di funzioni che per loro natura possono costituire elementi di diffusione nei confronti di minori e dei</p>	

				ai sensi del DM n. 29/2000 al fine di evitare effetti pregiudizievoli per il contesto urbano, la viabilità e la quiete pubblica;	cittadini del rischio di dipendenza dal gioco d'azzardo patologico;	
				<p>5- si consiglia di meglio specificare la natura e la tipologia della garanzia da prestare rimandando la definizione all'atto di convenzione previsto, il tutto per non utilizzare automaticamente strumenti sproporzionati rispetto alle opere previste. Si propone pertanto di modificare l'ultimo capoverso della lettera n) del comma 1 dell'art. 48 nel modo seguente:</p> <p><i>“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 che preveda specifiche garanzie da commisurare in relazione alle opere previste ( garanzia fideiussoria, deposito cauzionale ecc...).</i></p>	<p>5- Si propone di <b>ACCOGLIERE</b> recependo quanto suggerito al fine di meglio relazionare le garanzie da richiedere agli interventi da realizzare ed oggetto di garanzia modificando l'ultimo capoverso della lettera n) del comma 1 dell'art. 48.</p>	



**ALLEGATO "C"**  
**ARTICOLI ADOTTATI MODIFICATI A SEGUITO**  
**DELLE CONTRODEDUZIONI FORMULATE**

**Art. 5**

**Efficacia dei titoli abilitativi e degli strumenti attuativi**

1. I permessi di costruire rilasciati anteriormente all'entrata in vigore del presente RUE e le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ~~e perfezionate (corredate quindi della necessaria documentazione)~~, 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 titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;
- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni tipologiche fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.
- le eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi già efficaci sono ammissibili nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi in base ai quali 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.

**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. 279 del 4.2.2010 e si dovrà quindi fare riferimento alle definizioni dei parametri edilizi ivi contenute.

2. Per i soli usi residenziali U.1 e A.1 in tutti gli interventi di nuova costruzione (NC), anche a seguito di intervento di demolizione (D) integrale dell'edificio preesistente e/o ampliamento (AM), ristrutturazione edilizia (RED) attuata mediante demolizione integrale e ricostruzione **o mediante il ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti e ripristino tipologico (RT)** la SA non può essere inferiore al 20% e non può essere superiore al 60% della SU riferite all'intera unità edilizia (UE).  
Le superfici accessorie in quantità eccedente il 60% della SU sono da computarsi quale SU al fine del rispetto degli indici edificatori.  
Per ogni nuova unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di una cantina (minimo 3 mq), che potrà essere garantita anche solo come spazio all'uopo dedicato, entro il locale autorimessa, quando questo abbia una superficie uguale o superiore a 18 mq, garantendo in tal modo, comunque, la superficie minima per l'autorimessa, pari a 15 mq.

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

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, quelli definiti **dalla lettera a) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.** e dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera a).
2. Ai fini dell'individuazione delle opere qualificabili nel presente tipo di intervento si ritengono ricadenti nella fattispecie della manutenzione ordinaria, oltre a quanto evincibile dalla definizione di legge:
- pulitura esterna, ripresa parziale o totale di intonaci senza alterazione dei materiali;
  - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti;
  - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti, delle tecniche di esecuzione;
  - 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,
  - rifacimento della tinteggiatura dei paramenti esterni, degli infissi esterni, anche con alterazione delle tinte esistenti; negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'intervento è soggetto all'acquisizione di preventivo parere favorevole/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - tinteggiatura dei paramenti esterni; negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'intervento è soggetto all'acquisizione di preventivo parere favorevole/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - 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;
  - collocazione di tende parasole esterne agli edifici, nel caso in cui questi ultimi prospettino su luoghi pubblici e negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'intervento è soggetto all'acquisizione di preventivo parere favorevole/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - realizzazione ex-novo o ampliamento di impianti tecnici e realizzazione di opere 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 qualora interessino i prospetti esterni visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici (ad es. impianti di condizionamento o raffrescamento);
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, quelli definiti **dalla lettera b) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e** dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera b).
2. Ai fini dell'individuazione delle opere qualificabili nel presente tipo di intervento si ritengono ricadenti nella fattispecie della manutenzione straordinaria, oltre a quanto evincibile dalla definizione di legge:
  - il rifacimento totale di intonaci esterni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'intervento è soggetto all'acquisizione di preventivo parere favorevole/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - 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, infissi esterni con alterazione dei tipi e dei materiali,
  - la costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio,
  - la trasformazione di loggiati, balconi e portici in verande mediante chiusura vetrata degli stessi con un telaio in alluminio o legno o in altro materiale e a condizione che l'intervento di chiusura non comporti modifica del volume legittimato, che la veranda non sia dotata di impianto di riscaldamento o raffrescamento e mantenga un'autonomia funzionale dal vano adiacente, nonchè la caratteristica di vano secondario, con esclusione degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;
  - la realizzazione, nell'ambito delle zone produttive e nelle pertinenze di edifici ad uso U.9, U.15, U.16, U.18, di strutture a tunnel mobili tipo copri-scopri, purché di univoca destinazione pertinenziale all'immobile principale.
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. 22**

### **Restauro e risanamento conservativo (RC)**

1. Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli definiti **dalla lettera c) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e** dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera d).
2. Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC) sono prescritti dal PSC per gli edifici che, a diverso grado di rilevanza, rivestono interesse sotto il profilo storico-architettonico e/o tipologico, sia in ambito urbano che rurale, in relazione alle diverse tipologie architettoniche e alla particolare rilevanza nel contesto urbanistico che li ospita.

Le tipologie architettoniche sono rappresentate nella cartografia del PSC e nelle schede di "Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico", come di seguito indicato:

  - con la sigla RCA, le ville di notevole interesse storico-architettonico, 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 tipologico, compresi gli edifici specialistici e i fabbricati connessi a originarie funzioni produttive, quali mulini pile da riso, ecc.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono definite per tutti gli edifici assoggettati dal PSC a restauro e risanamento conservativo (RC), integrate inoltre, in relazione alle diverse tipologie architettoniche e alla particolare rilevanza nel contesto urbanistico che li ospita, con le disposizioni di dettaglio relative agli edifici cui è assegnata la sigla RCA o RCB o RCC dettate ai successivi artt. 23, 24, 25 e 26 del presente RUE.

4. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, ~~se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti che costituiva parte integrante e tipologica dell'edificio.~~
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi in tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente in materia.
6. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:
  - a) in caso di interventi su edifici rurali ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario;
  - b) gli interventi su fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture purché coerenti con la tipologia del fabbricato; dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della tradizione contadina (es. gelosie);
7. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico classificati ai sensi degli artt. 17 e 18 del PSC, oltre a quanto indicato al comma precedente, devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:
  - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
  - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;
  - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
  - conservazione e restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio,
  - possibilità di realizzare di nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
  - possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di sagoma) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). E' ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originario (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio e solo per ripristinare elementi originari;
  - rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
    - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
    - la struttura e il manto di copertura;
    - le partizioni orizzontali interne;
    - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
    - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
    - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;
    - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
    - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
    - le pavimentazioni esterne;
    - le recinzioni;

- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.

### **Art. 27** **Ripristino tipologico (RT)**

Cassato

- ~~1. Costituiscono interventi di ripristino tipologico quelli definiti dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera e).~~
- ~~2. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:~~
  - ~~a) non è 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;~~
  - ~~b) potranno essere assoggettati ad interventi di ripristino tipologico anche edifici per i quali non si rilevino strutture in elevazione, esclusivamente nel caso di edifici crollati a seguito 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.~~

### **Art. 28** **Ristrutturazione edilizia (RED)**

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli definiti **dalla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e** dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera f).
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli articoli 17 e 18 delle NTA del PSC e devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edificio col contesto ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati.
3. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:  
in ogni caso in cui la ristrutturazione edilizia sia attuata mediante la demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione:
  - il fabbricato venga ricostruito o sul sedime esistente o nelle strette pertinenze di quello originario, qualora non si mantenga il sedime l'edificio dovrà comunque essere ricostruito immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale, ferroviario o infrastrutturale (ad es. elettrodotti, ripetitori radio televisivi ecc.);
  - il fabbricato potrà essere ricostruito alla distanza minima dalle infrastrutture viarie e ferroviarie in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico;
  - il titolo abilitativo deve prevedere espressamente la demolizione dell'edificio originario fissando il termine della sua demolizione;
  - il titolo abilitativo deve prevedere l'adeguata sistemazione dell'area su cui insisteva l'edificio oggetto di demolizione;
  - il fabbricato venga ricostruito solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente, la fine lavori parziale relativa alle opere di demolizione e ripristino dell'area di sedime dovrà essere adeguatamente documentata. In allegato al titolo abilitativo dovrà essere prodotto computo metrico estimativo delle

opere di demolizione e di ripristino dell'area di sedime dell'edificio e garanzia fideiussoria dell'importo corrispondente, a favore del Comune, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata realizzazione di dette opere e che preveda la rinuncia del beneficio 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.

L'adeguatezza dell'importo oggetto della fideiussione sarà sempre oggetto di verifica da parte dell'amministrazione comunale e potrà essere soggetta a richiesta di integrazione.

Su richiesta del privato, l'Amministrazione a mezzo di convenzione, da stipulare preventivamente rispetto alla presentazione del titolo abilitativo potrà consentire, la ricostruzione nella nuova posizione anticipatamente rispetto alla demolizione dell'edificio originario. A tal fine l'interessato dovrà produrre apposita istanza corredata da progetto di sistemazione dell'area su cui insisteva l'edificio e computo metrico estimativo che quantifichi il costo di demolizione del fabbricato e di sistemazione dell'area di sedime dello stesso. In allegato al titolo abilitativo dovrà essere prodotta garanzia fideiussoria di adeguato importo approvato in sede di convenzione, con le medesime caratteristiche di cui al paragrafo precedente.

in caso di intervento di ristrutturazione edilizia attuato con demolizione e ricostruzione, in ambito storico (AS\_1 e AS\_2), è vietato modificare la sagoma planivolumetrica originaria, anche nel rispetto di quanto imposto dall'art. A-7 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i., ai sensi del comma 4 dell'art.13 della LR 15/2013 e s.m.i.

per ogni intervento di ristrutturazione edilizia ricadente in una delle seguenti aree:

- zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
- aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
- aree di salvaguardia delle captazioni ad uso acquedottistico (Zona di tutela assoluta e Zona di rispetto);

è richiesta la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere;

nelle aree perimetrare dal PSC come:

- aree ad alta probabilità di inondazione;
- aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
- aree potenzialmente inondabili

è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati;

nelle aree perimetrare dal PSC come:

- zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
- aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;

è vietata la realizzazione di vani interrati, ma è ammessa la realizzazione di vani seminterrati con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 mt, misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.

## **Art. 29**

### **Nuova costruzione (NC)**

1. Costituiscono interventi di nuova costruzione quelli definiti **dalla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e** dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera g).
2. La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente disciplinati dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dal PUA.
3. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, anche se destinati ad attività di carattere temporaneo. Può essere autorizzata, nell'ambito delle procedure di acquisizione del titolo autorizzativo edilizio, 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.

4. Negli interventi di nuova costruzione (NC) e di nuova costruzione sia essa attuata contestualmente o non contestualmente alla demolizione di edificio preesistente:  
nelle aree perimetrate dal PSC come:
- aree ad alta probabilità di inondazione;
  - aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
  - aree potenzialmente inondabili
- è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati;
- nelle aree perimetrate dal PSC come:
- zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
  - aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
- è vietata la realizzazione di vani interrati, ma è ammessa la realizzazione di vani seminterrati con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 mt, misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.
5. L'intervento di Nuova Costruzione (NC), non contestuale ad intervento di Demolizione (D) dell'edificio preesistente, cioè quando non sia previsto nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire dovrà essere attuato, 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.
6. Gli interventi di Demolizione (D) e contestuale Nuova Costruzione (NC), devono essere previsti nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire e consistono nella demolizione e conseguente nuova costruzione di un fabbricato anche diverso, per sagoma e volume, dal fabbricato oggetto di demolizione, alle seguenti condizioni e limitazioni:
- a) non è ammesso l'accorpamento della SU ed SA esistente di più edifici, seppure nell'ambito di un unico permesso di costruire, né la suddivisione della SU ed SA esistente dell'edificio oggetto di demolizione in più edifici in quanto si configurano come intervento di ristrutturazione urbanistica e deve fare riferimento ai parametri urbanistico-edilizi dell'area urbanistica interessata e non alla SU esistente.
- b) il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato:
- ricostruendo la superficie totale SU+SA esistente o ricavabile nella sagoma del fabbricato alla data di adozione del PSC, 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.
  - con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca,
  - nel rispetto delle distanze previste dal RUE per la tipologia d'intervento,
  - prevedendo di norma, il mantenimento dell'area di sedime del fabbricato originario. Si potrà prevedere un'ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata, esclusivamente nei seguenti casi:
    - quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale ferroviario o infrastrutturale (ad es. elettrodotti, ripetitori radio televisivi ecc.);
    - quando la sua collocazione impedisca una razionale distribuzione degli accessi,
    - 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, con esclusione degli interventi nelle aree AS\_3 -
  - per edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.
- c) Gli interventi di Demolizione (D) e contestuale Nuova Costruzione (NC) dovranno rispettare le seguenti condizioni:
- qualora non si mantenga il sedime del fabbricato originario il nuovo edificio dovrà comunque essere costruito immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale, ferroviario o infrastrutturale (ad es. elettrodotti, ripetitori radio televisivi ecc.);
  - Il fabbricato potrà essere costruito alla distanza minima dalle infrastrutture viarie e ferroviarie in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico;
  - il titolo abilitativo dovrà prevedere espressamente la demolizione dell'edificio originario fissando il termine della sua demolizione,

- il titolo abilitativo deve prevedere l'adeguata sistemazione dell'area su cui insisteva l'edificio oggetto di demolizione;
- la nuova costruzione venga realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente, la fine lavori parziale relativa alle opere di demolizione e ripristino dell'area di sedime dovrà essere sia adeguatamente documentata. In allegato al titolo abilitativo dovrà essere prodotto computo metrico estimativo delle opere di demolizione e di ripristino dell'area di sedime dell'edificio l'adeguatezza del computo metrico sarà verificata da parte dell'amministrazione comunale in sede di istruttoria del titolo abilitativo, per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotta garanzia fideiussoria dell'importo corrispondente, a favore del Comune, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata realizzazione di dette opere e che preveda la rinuncia del beneficio 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.

Su richiesta del privato contenuta nella richiesta di permesso di costruire, l'Amministrazione a mezzo di convenzione da stipulare preventivamente rispetto al rilascio del titolo abilitativo potrà consentire la ricostruzione nella nuova posizione anticipatamente rispetto alla demolizione dell'edificio originario. A tal fine la richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da computo metrico estimativo che quantifichi il costo di demolizione del fabbricato e di sistemazione dell'area di sedime dello stesso. Per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotta garanzia fideiussoria dell'importo corrispondente, a favore del Comune, con le medesime caratteristiche di cui al paragrafo precedente;

L'intervento di delocalizzazione di cui al presente comma è soggetto ad intervento diretto o diretto convenzionato.

7. l'intervento di nuova costruzione, attuata a mezzo di Ampliamento (AM), ovvero le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti, sia mediante modifiche alla sagoma planimetrica che mediante sopraelevazioni:
  - non è ammissibile negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
  - 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.
  - possono essere abbinati ad interventi di ristrutturazione edilizia a condizione che l'ampilamento sia volumetricamente identificabile vista la definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'allegato alla LR 15/2013 e s.m.i.

### **Art. 31**

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

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli definiti **dalla lettera f) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e** dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera h).
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.



**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, il RUE identifica:

- le aree AS\_1 "Tessuti urbani storici", che corrispondono ai tessuti urbani storici e comprendono le aree entro cui sono insediati edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o edifici classificati dal PSC come "edifici di interesse storico-architettonico";
- 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 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 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.

**2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AS\_1 e AS\_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio 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 degli edifici esistenti, nel rispetto delle condizioni e limitazioni di cui al comma 3 dell'art. 28 del presente RUE e 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 si attuano attraverso un POC esteso alle "unità minime di intervento soggette a POC" corrispondenti alle aree perimetrare come tali nella cartografia del PSC e del RUE, sulla base delle indicazioni stabilite dalle NTA del PSC, a meno di casi soggetti ad intervento diretto per i quali il presente RUE detta normative specifiche, al fine di risolvere situazioni pregresse non altrimenti soddisfacibili.

Con riferimento alle aree AS\_3, si attuano per intervento edilizio diretto (ID):

- gli interventi nelle aree AS\_3 non assoggettate a POC, per le quali il presente RUE definisce i parametri urbanistico-edilizi, ammettendo interventi di riqualificazione urbanistica, anche attraverso interventi di demolizione con diversa distribuzione dell'edificazione, ovvero con ampliamento della superficie esistente, definiti in relazione a situazioni pregresse non altrimenti soddisfacibili con convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia con convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.
- gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, nelle aree AS\_3 soggette a POC, nelle more dello stesso.

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, 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) 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 di atterraggio.

Nelle aree AS\_2 e AS\_3, il POC può assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, 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), nei limiti stabiliti dal PSC per gli ambiti AS\_2 e AS\_3:

- tipologia POIC n. 15 (U.5.2a - medio-grandi strutture di vendita alimentari) (Ambiti AS\_2 e AS\_3)
- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari) (Ambiti AS\_2 e AS\_3)
- tipologia POIC n. 21, 22 e 23 (insediamenti integrati con presenza di piccole strutture di vicinato (U.4) e di medie strutture di vendita (Usi U.5.1a, U.5.1b, U.5.2a, U.5.2b, ) entro il limite di rilevanza comunale e sovra comunale definito dal POIC e comunque con esclusione di aggregazioni superiori a 5.000 mq di vendita (Ambiti AS\_2 e AS\_3).

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 oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., 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.5.2a Medio-grandi strutture di vendita alimentari (solo tramite POC e solo negli ambiti AS\_2 e AS\_3)
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC e solo negli ambiti AS\_2 e AS\_3)
- U.7 Pubblici esercizi (con esclusione di sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti.)
- 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 superiore
- 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 e AS\_2, dovrà essere verificata in relazione al rispetto dell'impianto tipologico originario, ove

conservato; detta valutazione è demandata alla “Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio” qualora per l’immobile sia prevista l’acquisizione del relativo parere obbligatorio, ovvero negli altri casi valutata dal responsabile del procedimento.

Nella definizione delle destinazioni d’uso compatibili si dovrà fare riferimento alle seguenti direttive:

- a) ai piani superiori degli edifici, ad esclusione del piano terra, oltre alle funzioni originarie già insediate differenti da quella abitativa e oltre alla funzione abitativa sempre ammessa anche con cambio d’uso da destinazioni differenti, sono ammessi esclusivamente gli usi U.11, U.20, U.23, U.24 e U.29 nella misura non superiore al 30% della SU esistente dell’intera unità edilizia escluso il piano terra, purché il loro inserimento non comporti un’alterazione dell’impianto tipologico originario.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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, con esclusione dei portici affacciati su spazi pubblici. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE, derogabile esclusivamente ove si dimostri l’impossibilità a reperire la dotazione richiesta
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanze tra edifici	=	Esistente
D4	Distanza dalle strade	=	Esistente

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3 non è ammesso l’abbattimento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

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

Qualora non si disponga di altro locale destinabile ad autorimessa ovvero di uno spazio destinabile a posto auto nell'ambito di una corte, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per locali già attualmente destinati ad autorimesse pertinenziali.

All'interno degli ambiti urbani storici, per le ristrutturazioni e le nuove costruzioni è opportuno che siano previste soluzioni architettoniche (dissuasori fisici e limitazione di aree di posa e di nidificazione) che limitino o impediscano la nidificazione di piccioni.

### **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 saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche, ovvero caratterizzate dalla presenza di pertinenze di valore ambientale che si rende necessario mantenere libere da edificazione per ragioni ambientali e per salvaguardare le alberature eventualmente presenti.

Le aree AC\_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree a giardino o pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate, se non ai fini di ricavare le autorimesse di pertinenza, nei limiti definiti al successivo comma 4.

##### **2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_0, gli interventi si attuano per intervento edilizio 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, 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) 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 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, 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:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari)

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, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., compatibilmente con l'impianto tipologico degli edifici, sono ammessi i seguenti usi:

- 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.5.2b Medio- grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
  - U.7 Pubblici esercizi (con esclusione di sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti.)
  - 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 superiore
  - 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 e del RUE, ancorché 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 e 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.

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\_0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.  ----- E' ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica da destinare ad autorimesse. 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.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi 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	=	esistente
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 della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

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

In tutte le aree AC\_0 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC\_0 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del

dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

### **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, 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 edilizio 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, 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) 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 di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, 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 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, 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:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari)

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, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., compatibilmente con l'impianto tipologico degli edifici, sono ammessi i seguenti usi:

- 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.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
  - U.7 Pubblici esercizi (con esclusione di sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti.)
  - 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 superiore
  - 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 e del RUE, ancorché 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 e 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.

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 difforni 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)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,30 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,30 mq/mq) ovvero 0,30 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice).</p> <p>-----</p> <p>Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>-----</p> <p>Nelle aree AC_1, qualora gli interventi coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue, è ammessa la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, da attuare tramite PUA, che prevedano la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati ad alta efficienza energetica (Classe A), a fronte di un incremento percentuale massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 20% e nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente articolo. La convenzione del PUA stabilirà le congrue garanzie per la realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1**, ubicata nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:  SU max = 3.500 mq  nel rispetto delle altre condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 119/2010 del 21/09/2010 e sottoscritto in data 13/12/2010 Rep. n. 6491.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e 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: 12,50 m Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta l'altezza esistente anche se > di 12,50 m.
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 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 Sono ammesse edificazioni sul confine, in applicazione del 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 ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: D4 ≥ 5 m o allineamento

## 5. **Prescrizioni particolari:**

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

In tutte le aree AC\_1 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC\_1 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

## **Art. 40**

### **Aree di trasformazione per usi residenziali (AC\_3)**

#### 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 e contestuale nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

#### 2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_3, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti. Qualora l'intervento preveda l'applicazione di un indice superiore all'indice minimo previsto dal presente RUE, nei limiti definiti al successivo comma 4, il Permesso di costruire dovrà essere 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.

Qualora la trasformazione urbana assuma dimensioni tali da influire in maniera significativa sull'impianto urbano, interessando una superficie superiore a 5.000 mq, l'intervento di trasformazione potrà essere attuato esclusivamente tramite POC e successivo PUA.

Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione e di ristrutturazione edilizia.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, 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 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\_3, 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, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC\_3 (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) 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 di atterraggio.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AC\_3 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.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi (con esclusione di sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti.)
- 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 superiore
- 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\_3 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	UF = 0,15 mq/mq, incrementabile fino a 0,40 mq/mq, quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree. Gli interventi che prevedono l'applicazione di un indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq, qualora interessino aree fino a 5.000 mq di SF, saranno oggetto di Permesso di costruire convenzionato. Gli interventi su aree con SF superiore a 5.000 mq, con indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq sono ammessi esclusivamente tramite POC e successivo PUA. Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AC_3.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	25 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	=	12,50 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
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\_3 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fitosanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AC\_3 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC\_3 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

## **Art. 48**

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

1. Negli ambiti ARP, AVA e AAP del 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) nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui è consentito 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 (SMA), 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. In ogni caso, ai fini edificatori, non è riconosciuta la formazione di aziende residue inferiori a 3 ettari.
  - d) le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati a mezzo di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, quando ammesse dal presente RUE, dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti escludendo l'edificazione sparsa e nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 28 e 29 del presente RUE, fatte salve precise esigenze di integrazione dei centri aziendali agricoli esistenti; dovranno inoltre essere integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva e costruttiva con le forme tradizionali locali, ed in particolare:
    - 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,
    - impiego di strutture prefabbricate, purché con pendenza del tetto corrispondente alle pendenze tipiche della tradizione locale e con tamponamento delle pareti perimetrali che mascheri completamente la struttura prefabbricata,
    - adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico,
  - e) le nuove costruzioni, la costruzione di opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6 dell'allegato alla LR 15/2013 e s.m.i. e gli interventi di ristrutturazione edilizia, quando ammesse dal presente RUE, 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 i fabbricati 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;
    - la tipologia e le pendenze delle falde di copertura tipiche del paesaggio rurale. Per il manto di copertura dovranno essere utilizzati materiali che garantiscano un corretto inserimento nel contesto rurale, preferibilmente in coppi, 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;

- la modularità delle aperture tipiche degli edifici rurali, con particolare riferimento al rapporto fra larghezza ed altezza delle finestre;
  - le caratteristiche volumetriche tipiche del territorio rurale, limitando all'essenziale la realizzazione di elementi sporgenti rispetto al volume compatto del fabbricato, quali balconi scale esterne o altri volumi aggettanti;
  - le caratteristiche tipiche del paramento murario degli edifici rurali, che dovrà essere intonacato, è ammesso l'uso della tecnica della gelosia, compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni vigenti. 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;
  - l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi sia realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla quota di colmo del tetto;
  - le ricostruzioni in genere, come le nuove costruzioni, **quando effettuate in corti ove siano presenti edifici soggetti a tutela**, dovranno riproporre la forma geometrica della pianta dell'edificio originario, intendendosi che l'edificio non può essere sostituito da un fabbricato a pianta di forma diversa da quella originaria, ancorché sia ammessa la riduzione della dimensione di ciascun lato, nonché una tipologia di copertura a due, a tre o a quattro acque, in coerenza con l'edificio originario, riproponendo la medesima pendenza delle falde di copertura dell'edificio originario.
  - per gli interventi di nuova costruzione, di costruzione di opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6 dell'allegato alla LR 15/2013 e s.m.i. e di ristrutturazione edilizia ovvero per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico, che non possano essere serviti da pubblica fognatura, è vietato lo scarico delle acque reflue, senza un preventivo trattamento, in acque superficiali o sul suolo. Dovranno pertanto essere previsti sistemi di depurazione privati secondo le disposizioni normative vigenti;
- f) le prescrizioni di cui alla lettera precedente sono applicabili a tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente agli elementi oggetto di modifica e nuova realizzazione;
- g) oltre a quanto previsto alle lettere precedenti 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;
- h) 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;
- i) il rilascio dei titoli abilitativi relativi a
- nuove costruzioni agricole,
  - recupero ad uso abitativo di edifici rurali preesistenti,
  - realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali),
- quando tali interventi siano ammessi dal presente RUE e quando per tali interventi non sia possibile l'allacciamento ad una rete di pubblica fognatura recapitante ad un depuratore, è subordinato all'esecuzione di un'indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo;
- l) 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 D.lgs. n. 152/2006 e della normativa regionale vigente; gli scarichi domestici (e assimilabili) non recapitanti in pubblica fognatura devono essere sottoposti ad un trattamento appropriato da individuarsi tra le seguenti tipologie:

- Degrassatore, fossa Imhoff e subirrigazione o 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, da realizzarsi secondo le specifiche tecniche contenute nell'Allegato 4 alla "Relazione – Variante PTCP in recepimento del PTA regionale";
- m) per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, ricompresi entro le seguenti aree:
- "aree di salvaguardia delle captazioni";
  - "aree di ricarica della falda: Settore di tipo D e B";
  - "aree a vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata
- per lo smaltimento delle acque nere non è comunque ammessa la subirrigazione o l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta;
- n) i bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali, fermo restando la conformità ai "requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale" stabiliti dalle "Disposizioni attuative del D.M. 7 aprile 2006 (Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati da fonte agricola - Criteri e norme tecniche per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento)" emesse dalla R.E.R. e dalla LR 4/2007. Ove ammessi, essi dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico e comunque a distanza non inferiore a:
- 100m dalle abitazioni esistenti;
  - 300 m dai confini con ambito non rurali;
  - 20 m dai confini di proprietà;
  - 20 m dagli edifici non abitativi.

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo.

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 fideiussoria~~ che preveda specifiche garanzie da commisurare in relazione alle opere previste ( garanzia fideiussoria, deposito cauzionale ecc...).

- o) per gli edifici esistenti 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, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU. Per gli edifici il cui volume 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 maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente. E' ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo 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;
- p) in tutti i casi di intervento sulle aree esterne 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. Tutti i percorsi e le zone a parcheggio dovranno essere realizzati con materiali tipici della tradizione locale;
- q) al fine di valorizzare e salvaguardare il particolare assetto paesaggistico presente, all'interno delle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", degli "Ambiti di particolare interesse storico", e delle "Aree interessate da Partecipanze e da Consorzi Utilisti", come definite rispettivamente all'art. 24, all'art. 26 e all'art. 27 delle NTA e individuate nelle tavole di PSC, gli interventi che comportino la realizzazione di nuovi corpi edilizi, anche collegati agli usi agricoli, o di manufatti (tettoie, recinzioni ...), e la nuova viabilità podereale ed interpodereale, dovranno risultare coerenti con l'organizzazione territoriale esistente, preservare la leggibilità degli allineamenti e dei tracciati originari, garantire che sia conservata la percezione del paesaggio e delle relazioni tra il territorio rurale e le componenti storiche e architettoniche, secondo quanto disposto negli articoli citati.

2. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, 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. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, 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 titolo abilitativo alla costruzione. Quando tali opere interessino ambiti 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. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, 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 realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse, e comunque per tratti limitati alle esigenze di passaggio carraio.
  - e) l'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio superficiale che riducano sensibilmente il volume specifico di invasore, modificando quindi i regimi idraulici, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune ed è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume di invasore pari almeno a 100 metri cubi per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole dell'autorità idraulica competente, espresso sulla base di una idonea documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, Ai fini dell'applicazione di questo punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico di invasore. I volumi minimi previsti a presente punto possono essere modificati dall'Autorità di Bacino secondo le procedure previste dal PSAI, senza che ciò comporti variante al presente RUE.
5. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, la realizzazione di:
  - a) campi attrezzati sosta nomadi è ammessa ove sia dimostrata tramite apposito studio di sostenibilità la compatibilità con i caratteri naturali, ecosistemici e paesaggistici locali, e quando sia previsto un adeguato inserimento paesaggistico e territoriale.



6. Nel territorio rurale sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato, qualora specificatamente ammessi dalle norme d'ambito, 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 essere realizzati in strutture leggere in legno o ferro o in edifici esistenti ovvero in edifici di nuova realizzazione, fino a 250 mq di superficie coperta, purché questi abbiano caratteristiche tipologiche e materiali tipici della tradizione locale e siano correttamente inseriti nel paesaggio. Le nuove costruzioni potranno essere ammesse con intervento diretto convenzionato al fine di vincolare l'attuatore alla demolizione delle strutture realizzate nel caso di cessazione dell'attività di vendita, con idonee garanzie fideiussorie. L'intervento è inoltre 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. I fabbricati esistenti nell'ambito di nuclei edificati o corti rurali, originariamente destinati ad allevamenti (con esclusione delle tipologie tradizionali stalla-fienile) qualora realizzati in materiali tradizionali e le porcilaie, in qualsiasi materiale realizzate, e non più utilizzati, 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, prevedendo le relative dotazioni di parcheggi di pertinenza.
- Gli interventi di recupero di cui al caso b), sono subordinati alla completa demolizione di tutte le altre strutture prefabbricate o le altre porcilaie esistenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento, nonché di eventuali strutture di stoccaggio dei liquami zootecnici. 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.
9. Per i fabbricati esistenti nel territorio rurale, realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici dell'ambito 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, ovvero anche con struttura prefabbricata, purché con pendenza del tetto corrispondente alle pendenze tipiche della tradizione locale e con tamponamento delle pareti perimetrali che mascheri completamente la struttura prefabbricata.
  - qualora non siano parte di un nucleo edificato, ma siano invece isolati, essi possono:
    - in assenza di opere: ospitare un'attività analoga a quella precedentemente insediata o essere riconvertiti all'uso agricolo,
    - in presenza di opere: continuare ad ospitare l'attività già insediata, ovvero essere riconvertiti all'uso agricolo.
10. 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.

11. Sono considerate attrezzature di servizio all'agricoltura le strutture tipo tunnel o altri impianti analoghi, privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinate al semplice riparo o all'intensificazione delle colture agrarie in pieno campo, come tali non vengono computate al fine della verifica dei parametri e la loro realizzazione non è soggetta ad alcun titolo autorizzativo.
12. Negli ambiti ARP, AVA e AAP e nelle aree AVN, 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 15 mq destinati ad autorimessa
  - massima: 60% della SU, di cui almeno 15 mq destinati ad autorimessa.
13. Negli ambiti ARS del PSC, in assenza di POC, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 8 della LR 15/2013 e s.m.i.. In tali edifici 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, garages, ecc) 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 al titolo abilitativo 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.
14. Negli ambiti APR del PSC, in assenza di POC, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 8 della LR 15/2013 e s.m.i.. Negli edifici residenziali è ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC.
15. Negli ambiti destinati ad ospitare le dotazioni ecologiche (DOT\_E) del PSC, in assenza di POC, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 8 della LR 15/2013 e s.m.i.. In edifici esistenti 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, garages, ecc) 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 al titolo abilitativo 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.
16. Nell'ambito delle aree perimetrare come "Zone soggette a PAE" nella cartografia del RUE, valgono le disposizioni del PAE vigente con la sola esclusione per le destinazioni finali. La classificazione del territorio assegnata dal RUE e riportata all'interno del perimetro è assunta come destinazione finale e a quella si deve fare riferimento per i parametri urbanistico-edilizi e le altre condizioni stabilite dal presente RUE. L'adeguamento del PAE a nuove disposizioni del PIAE, può comportare la modifica del RUE per quanto attiene alle destinazioni finali e ai relativi parametri urbanistico-edilizi, in coerenza con il PSC.
17. Negli ambiti ARP, AVA e AAP e nelle aree AVN, per i fabbricati residenziali esistenti, già classificati come zone di completamento B nei previgenti PRG e che non avessero sfruttato integralmente le potenzialità edificatorie dallo stesso assegnate, oltre agli interventi già previsti nell'ambito del territorio rurale, sono ammessi anche interventi di ampliamento, a parità di numero di alloggi, pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, sulla base di una dichiarazione del tecnico progettista che documenti, con appositi

schemi, la non completa saturazione dell'indice sul lotto individuato dal previgente PRG. Tali ampliamenti non sono ammessi per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

18. I progetti degli interventi di ampliamento di cui al comma precedente potranno essere richiesti per un periodo transitorio la cui scadenza, in via convenzionale, si fa coincidere con la scadenza del primo POC. Gli interventi dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, nel garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e successive modifiche ed integrazioni, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici, incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti.

## **Art. 51**

### **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA)**

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

Il PSC individua come "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (AVA) le parti del territorio idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad un'attività di produzione di beni agro-alimentari.

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 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

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

- a) Per gli edifici compresi negli ambiti AVA e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti, 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.4 Esercizi commerciali di vicinato

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.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.

- b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti, 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione
  - altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

Per l'edificio esistente, catastalmente identificato al foglio 32 particella 34 del Comune di Anzola dell'Emilia, oltre agli usi sopra indicati, nei limiti di cui alle altre norme del presente RUE, è ammesso l'uso U5.1

- c) nella generalità degli ambiti AVA, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e 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 (intensivo-industriale)
  - A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - A.6 Serre di tipo industriale
  - 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.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
  - A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
  - A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
  - A.13 Attrezzature per la pesca sportiva
  - A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione.

Nella generalità degli ambiti AVA, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni del presente RUE o dal PSC, a corredo degli edifici abitativi e ricettivi e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- piccole serre ornamentali, per una superficie massima di 12 mq;
- attrezzature sportive leggere (campi da tennis, campi da bocce, ecc.);
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili, per una superficie massima di 30 mq;

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 richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

Nella generalità degli ambiti AVA non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

Negli ambiti AVA non è ammessa la realizzazione di strutture sportive quali campi da golf, piste di motocross, gokart, maneggi, ecc, a meno che tali strutture siano previste da un POC che ne dimostri la

compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico, anche con riferimento alle problematiche derivanti dalle condizioni di accessibilità, con specifico studio di impatto ambientale.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

- a) interventi su edifici classificati come “edifici di interesse storico-architettonico” ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come “edifici 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 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 completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all’atto del “permesso di costruire”. Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall’atto unilaterale d’obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d’uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall’Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell’Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

<b>a) per gli edifici classificati come “edifici 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. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell’ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento. 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, di 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, purché l’intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell’impianto originario. Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l’insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente. Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.
H	Altezza massima	=	esistente

<b>b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati 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	=	SU massima ricavabile nell’ambito della sagoma dell’edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell’ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di

			<p>140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>Per gli edifici il cui volume 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 maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 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 esistente alla data di adozione del PSC pari a 150 mq.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>

**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, 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:**

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, ovvero abbiano una SU inferiore a quella massima ammessa dalle presenti norme, la nuova edificazione deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva o in ampliamento rispetto al fabbricato esistente. L'impossibilità a ricavare l'abitazione nei fabbricati esistenti dovrà in ogni caso essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica e relazione, a firma di un tecnico abilitato e l'edificio dovrà essere demolito. La nuova costruzione potrà essere realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente: gli interventi di nuova costruzione e di demolizione dovranno quindi essere oggetto di un unico titolo abilitativo. La certificazione attestante la idoneità degli altri fabbricati esistenti ad essere recuperati ad uso abitativo dovrà essere formalizzata con atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di destinazione degli edifici stessi, sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

**- Nuove costruzioni:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	50.000 mq
SU	Superficie utile max	=	100 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente il primo, fino ad un massimo di 120 mq di SU, per realizzare, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000.
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

**- Edifici esistenti:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
-----	--	---	---

SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con gli stessi fino al secondo grado.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della L.R. 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>
<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	<p>Superficie fondiaria agricola;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30.000 mq per la generalità dei casi;</li> <li>- 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.</li> </ul>
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.2 nell'azienda agricola interessata), alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.),</b></li> <li>- da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).</li> </ul>
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
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima raggiungibile con ampliamenti = 2.000 mq (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.2 nell'azienda agricola interessata) alle seguenti condizioni:

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.),</li> <li>- da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).</li> </ul>
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - 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

<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE:</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	Superficie fondiaria agricola; - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	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 per un massimo di 1.200 mq di SU, comprensiva delle eventuali superfici preesistenti.
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 60 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	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 con un massimo di 1.200 mq di SU
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione



			planimetrica e/o altimetrica: D2 = - rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio: 200 m - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = - tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 60 m

#### A.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO PRODUTTIVI (INTENSIVO-INDUSTRIALE):

- Per allevamenti bovini e suini e per allevamenti di altro tipo e per zootecnia minore:

##### - Interventi di nuova costruzione

La realizzazione di nuovi allevamenti di tipo produttivo è disciplinata dal Piano Stralcio di settore del Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto zootecnico.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un "Piano/programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale" con riferimento alle "Linee Guida per il governo delle trasformazioni nel territorio rurale" della Provincia di Bologna (Del. G.P. n.485 del 22.11.2005).

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per allevamenti bovini e suini - 15.000 mq per allevamenti di altro tipo e per zootecnia minore
SU	Superficie utile max	=	Per allevamenti bovini e suini: - minima edificabile = 700 mq di SU - massima edificabile = 6.000 mq di SU Per allevamenti di altro tipo e per zootecnia minore: - minima edificabile = 500 mq di SU - massima edificabile = 3.000 mq di SU
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 100 m

##### - Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 10%, e comunque fino ad un massimo di 5.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 6 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = - rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio: 200 m - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica:

			D3 = - tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 100 m
- A servizio degli allevamenti zootecnici produttivi, è ammessa la realizzazione di un' <b>abitazione di custodia</b> , se non già esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella fissata per l'edificio destinato alla funzione principale
SU	Superficie utile max	=	non superiore a 120 mq di SU
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	10 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella esistente su cui insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento non superiore al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC e comunque per un massimo di 120 mq di SU
H	Altezza massima	=	esistente

<b>A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	Superficie fondiaria agricola; - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.5 nell'azienda agricola interessata), alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).  ----- Condizioni particolari ----- Nell'area catastalmente identificata al Fg. 32 mappali 71, 72, 88, 89, nel Comune di Anzola dell'Emilia, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 200 mq di SU, da realizzare nell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti.
H	Altezza massima	=	9,50 m
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
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima raggiungibile con ampliamenti = 2.000 mq (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.5 nell'azienda agricola interessata) alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento

			dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - 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

<b>A.6 - SERRE DI TIPO INDUSTRIALE</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,5 mq/mq e comunque fino ad un massimo di 2.500 mq di SU. ----- Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore giallo, nel territorio del Comune di Anzola dell'Emilia, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 400 mq di SU, da destinare a servizi per il personale e da realizzare nella parte non prospiciente il fronte stradale.
VL	Visuale Libera	=	1
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>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,3 mq/mq, fino ad un max. di 2.000 mq di SU
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
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 20% e comunque fino ad un massimo di 2.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = 20 m

#### A.10 - ALLEVAMENTI ITTICI PER USO PRODUTTIVO:

E' ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia al servizio degli allevamenti, mediante recupero di edifici esistenti, nel numero massimo di 1 alloggio, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella esistente su cui insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente

#### A.12 - RECINTI E PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE:

- E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 100 mq di SU.

D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene
----	----------------------------------	---	---

#### A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:

- E' ammessa la realizzazione di strutture per attività complementari (U.7) ad attrezzature per la pesca sportiva esistenti (laghetti), nella misura massima complessiva di 50 mq di SU.

#### A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE

- Nuove costruzioni:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	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	=	9,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	20 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene

#### Condizioni particolari

Nell'area catastalmente identificata al Fg. 16 mappale 40, in Comune di Anzola dell'Emilia, a conferma parziale di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E.6), sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Usi ammessi:

- A.2 - Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

SU max = 3.500 mq, oltre alla SU esistente alla data di adozione del PSC

H max = 7,5 m

L'intervento è soggetto a P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale) finalizzato a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.

Nell'area catastalmente identificata al Fg. 17 mappali 8, 9, 10, 11, 12p, 71 e 72, in Comune di Anzola dell'Emilia, a

conferma parziale di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E6.2), sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Usi ammessi:

- A.2 - Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.4 - Allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriale)
- A.5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

SU max = 8.000 mq, oltre alla SU esistente alla data di adozione del PSC

H max = 7,5 m

L'intervento è soggetto a P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale) finalizzato a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.

#### 5. **Prescrizioni particolari:**

La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3) e di tipo produttivo intensivo-industriale (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.

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. 53** **Definizioni degli usi**

1. Le destinazioni d'uso attribuite dal PSC o dal RUE ai diversi ambiti e zone, hanno carattere vincolante.
2. Nelle more dell'approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico di cui all'art. 12 della LR 15/2013 e s.m.i., che, come indicato al comma 4, lettera g)) definisce la "classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali" 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, bed & breakfast. Comprende inoltre piccole costruzioni accessorie ed in particolare depositi attrezzi, legnaie, piccole serre, gazebi, voliere, piccoli forni e pozzi coperti.

##### **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).

##### **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. Comprendono inoltre altre sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.) ~~quali sale giochi~~, sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, ~~punti SnaI~~ compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti, non ricompresi all'uso U.10.

#### 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, in particolare, i "...luoghi di pubblico spettacolo o di intrattenimento danzanti compresi i circoli privati in possesso della prescritta autorizzazione, nonchè 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 inoltre le attività ad elevato impatto per generazione e attrazione di movimenti, quali sale **destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" – (T.U.L.P.S.)**, sale scommesse, **ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.)**, sale bingo **ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del 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, internet point, call-center, nonchè 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.

#### 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, purché 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, smaltimento e/o recupero dei rifiuti, lavorazione inerti.

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, pubblici e privati per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie), 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, 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), chioschi, gazebi, orti per gli anziani, ed altre strutture di servizio e di arredo urbano.

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

Comprendono 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) e le 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 (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 stazioni ferroviarie, autostazioni, autoporti, interporti, aeroporti, 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 ospedali, 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 Aree attrezzate per nomadi

#### 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 (I.A.P.) 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.

#### A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale

Gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale sono quelli connessi e gestiti nell'ambito dell'attività di azienda agricola singola od associata, aventi un carico di bestiame espresso in "peso vivo medio allevato per ogni ettaro di SAU non eccedente 40 Qli" ed aventi una base di produzione aziendale del fabbisogno alimentare degli animali allevati superiore al 25% del fabbisogno totale annuo. Nella determinazione dei rapporti di autoalimentazione di cui sopra possono essere considerati, agli effetti

del calcolo della autosufficienza alimentare, anche eventuali altri terreni posti nell'ambito del comune oggetto d'intervento in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o detenuti sulla base di regolare contratto di affitto avente durata non inferiore ad anni 10.

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari.

#### A.4 Allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriale)

Gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriali) sono quelli che non rientrano nella categoria degli allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3), il cui carico di bestiame allevato medio annuo supera il rapporto di 40 Qli di Peso vivo medio allevato ad ettaro di SAU aziendale e/o nel caso in cui il fabbisogno alimentare complessivo del bestiame allevato (UF) sia di provenienza extraaziendale per una percentuale eccedente il 25% del fabbisogno totale. Nella determinazione dei rapporti di autoalimentazione di cui sopra possono essere considerati, agli effetti del calcolo della autosufficienza alimentare, anche eventuali altri terreni posti nell'ambito del comune oggetto d'intervento in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o detenuti sulla base di regolare contratto di affitto avente durata non inferiore ad anni 10.

Sono assimilate agli allevamenti zootecnici di tipo produttivo le altre attività zootecniche connesse all'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli (allevamento in voliere per selvatici, allevamenti di lombrichi e simili).

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento di animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari.

#### 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 la raccolta, 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 all'intensificazione delle colture agrarie in pieno campo.

#### 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, al servizio delle 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".

**A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre**

Sono compresi recinti e 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.

La compatibilità delle attività insediabili è comunque soggetta al rispetto delle normative vigenti, da valutare puntualmente in relazione allo specifico contesto di intervento.

**Art. 78  
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, in ambito urbano le recinzioni sul fronte strada – la cui altezza massima deve essere inferiore a 2.20 ml - possono essere realizzate con muretto di base di altezza pari a 50 cm. sovrastante cancellata. I confini tra proprietà private possono essere realizzati in siepe viva con interposta rete metallica che deve essere occultata con gli stessi elementi vegetali."
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 **almeno da un lato** con gli stessi elementi vegetali. **La rete metallica potrà essere sostenuta da un cordolo di H max = 20 cm.** Possono essere realizzate colonne a sostegno dei cancelli e a condizione che queste ultime rispettino le tipologie tradizionali.

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, che abbiano altezza non superiore a m 2.90. 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. L'altezza va misurata dal piano del marciapiede, o in mancanza di questo dalla quota stradale, all'elemento più alto della recinzione.

**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.

4. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati di almeno 5.00 m (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.
5. Il PSC, il POC o il PUA possono dettare norme specifiche relative alle recinzioni per determinate zone o interventi.

## ALLEGATO "D"

### ARTICOLI GIÀ ADOTTATI ULTERIORMENTE MODIFICATI IN RECEPIMENTO DEGLI ATTI DI COORDINAMENTO TECNICI REGIONALI APPROVATI SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE

#### Art. 1

#### Oggetto e contenuto del RUE

**Il comma 2 viene variato al fine di richiamare il principio derivante dalla norma regionale di riferimento ed al fine di introdurre il riferimento relativo all'atto di coordinamento regionale di riferimento relativamente alla modulistica edilizia unificata.**

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 presente RUE stabilisce in particolare:
  - a) la disciplina generale delle trasformazioni e degli usi dei suoli, regolando le modalità d'intervento e le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi, **attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (art. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000).**
  - b) le norme procedurali che attengono al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, ai controlli in corso d'opera e a conclusione dei lavori;
  - c) i requisiti delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
  - d) 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;
  - e) la disciplina della realizzazione e gestione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;

**Per quanto attiene la modulistica da adottare per la redazione delle pratiche edilizie, il riferimento è la modulistica edilizia unificata nel testo aggiornato reso disponibile dalla Regione in applicazione dell'atto di coordinamento regionale approvato con delibera di Giunta regionale n. 993 del 07.7.2014.**

**Gli atti di coordinamento regionali emanati ai sensi dell'art. 16 della LR 20/2000 e s.m.i. in data successiva all'approvazione del presente regolamento saranno recepiti, come previsto al comma 2 dell'art.12 della LR 15/2013 e s.m.i. con specifica delibera del Consiglio Comunale, al fine di consentire l'immediata applicazione della norma anche in attesa di un'effettivo adeguamento del Regolamento, resta inteso quanto previsto al comma 3 bis dell'art. 16 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in caso di mancato recepimento nei termini assegnati.**

#### Art. 92

#### Documentazione da allegare alla SCIA

**Il comma 1 viene variato al fine di adeguare il riferimento all'atto di coordinamento approvato ed il comma 2 conseguentemente cassato a seguito dell'approvazione dello stesso, si è poi provveduto a rinumerare i commi.**

1. La documentazione da allegare alla SCIA è definita da atto regionale di coordinamento tecnico **avente ad oggetto "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere a) e b), e comma 5, LR 15/2013)"** approvato con delibera di Giunta Regionale n. 993 del 7.7.2014 come previsto di cui alla lettera b) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i., ~~nonché da atto regionale di coordinamento tecnico di cui ed alla lettera c) del comma 5 dell'art. 12 della medesima legge regionale, nelle more dell'approvazione di detti atti, alla segnalazione certificata di inizio attività deve essere allegata la documentazione di cui all' 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. 279 del 4.2.2010 opportunamente integrata dalla documentazione prescritta da norme sovraordinate entrate in vigore successivamente alla data di approvazione della delibera sopraccitata, fatte salve le eventuali prescrizioni del PSC, del RUE, del POC o del PUA.
- ~~2. Nelle more dell'approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i. con cui la Giunta regionale fornirà modelli unici regionali relativi ad ogni atto disciplinato dalla LR n. 15/2013 e s.m.i., con determinazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia si provvede all'approvazione dei modelli per la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.~~
- 3-2. Tutti gli elaborati devono essere riproducibili 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 e l'identificazione dell'avente titolo ad intervenire, del progettista o dei progettisti abilitati e devono essere sottoscritti dagli stessi.
- 4-3. Nel caso di varianti al progetto a precedente titolo abilitativo devono inoltre essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla variante progettuale e il numero progressivo della stessa.
- 5-4. La segnalazione certificata di inizio attività 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 dalla legislazione vigente.
- 6-5. Nelle segnalazioni certificate di inizio attività 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. 93**

#### **Controllo sulla segnalazione certificata di inizio attività**

**Viene inserito il comma 2 al fine di richiamare la facoltà concessa dalla normativa al comune di potersi avvalersi del controllo a campione in alternativa a quello sistematico nonché il corrispondente atto di coordinamento che disciplina il campionamento.**

1. Il controllo delle segnalazioni certificate d'inizio attività è disciplinato dall'art. 14 della LR n. 15/2013 e s.m.i., nonché dall'"Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14 comma 5, art. 23 commi 7 e 8) e

sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23 comma 10), approvato dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 76 del 27.1.2014 ed è svolto avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.

2. Come previsto dalla LR 15/2013, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo sistematico prescritto, con specifico atto organizzativo redatto in conformità a quanto disposto con l'atto di coordinamento tecnico regionale di cui al comma precedente, sarà manifestata la volontà di svolgimento a campione dei controlli nonché saranno determinate le eventuali ulteriori categorie d'intervento e di pratiche da inserire necessariamente nel campione in base alla facoltà concessa al Comune dal suddetto atto di coordinamento regionale.

#### Art. 96

#### Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

**Il comma 1 viene variato al fine di adeguare il riferimento all'atto di coordinamento approvato ed il comma 3 conseguentemente cassato a seguito dell'approvazione dello stesso, si è poi provveduto a rinumerare i commi.**

1. La documentazione da allegare alla domanda è definita da atto regionale di coordinamento tecnico **avente ad oggetto "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere a) e b), e comma 5, LR 15/2013)"** approvato con delibera di Giunta Regionale n. 993 del 7.7.2014 **come previsto di cui** alla lettera b) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i., ~~nonché da atto regionale di coordinamento tecnico di cui ed alla lettera c) del comma 5 dell'art. 12 della medesima legge regionale, nelle more dell'approvazione di detti atti, alla domanda deve essere allegata la documentazione di cui all' 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. 279 del 4.2.2010,~~ opportunamente integrata dalla documentazione prescritta da norme sovraordinate entrate in vigore successivamente alla data di approvazione della delibera sopraccitata, fatte salve le eventuali prescrizioni del PSC, del RUE, del POC o del PUA.
2. Nel caso di progetti per le opere di urbanizzazione, la documentazione da presentare deve rappresentare e relazionare in merito ai seguenti aspetti:
  - a) nello stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona ~~con~~ devono essere evidenziati:
    - rilievo del verde;
    - costruzioni e manufatti esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
  - b) nella planimetria di progetto, devono essere rappresentate 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) le sezioni devono descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto e profili stradali, debitamente quotate;
  - d) nel progetto esecutivo degli impianti tecnici devono essere definite le opere da realizzare e l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
  - e) il progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, dovrà essere completo, anche dell'ubicazione delle necessarie cabine, nel rispetto delle specifiche tecniche prescritte dall'ufficio competente del Comune;
3. ~~Nelle more dell'approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i. con cui la Giunta regionale fornirà modelli unici regionali relativi ad ogni atto disciplinato dalla LR n. 15/2013 e s.m.i., con determinazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia si provvede all'approvazione dei modelli per la domanda di permesso di costruire.~~



- 4.3. Gli elaborati devono essere riproducibili 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 e l'identificazione dell'avente titolo ad intervenire, del progettista o dei progettisti abilitati e devono essere sottoscritti dagli stessi.
- 5.4. Nel caso di varianti al progetto a precedente titolo abilitativo, devono essere inoltre indicati negli elaborati grafici gli estremi del titolo abilitativo interessato dalle varianti progettuali e il numero progressivo della stessa.
- 6.5. 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.
- 7.8. 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. 121**

#### **Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

**Viene inserito il comma 3 al fine di richiamare la facoltà concessa dalla normativa al comune di potersi avvalersi del controllo a campione in alternativa a quello sistematico nonché il corrispondente atto di coordinamento che disciplina il campionamento.**

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, anche parziale, risulta disciplinato dall'art. 23 LR 15/2013 e s.m.i.
2. I controlli sull'opera eseguita, sono svolti in conformità a quanto disposto dall'Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14 comma 5, art. 23 commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23 comma 10), approvato dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 76 del 27.1.2014, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.
3. Come previsto dalla LR 15/2013, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo sistematico prescritto, con specifico atto organizzativo redatto in conformità a quanto disposto con l'atto di coordinamento tecnico regionale di cui al comma precedente, sarà manifestata la volontà di svolgimento a campione dei controlli nonchè saranno determinate le eventuali ulteriori categorie d'intervento e di pratiche da inserire necessariamente nel campione in base alla facoltà concessa al Comune dal suddetto atto di coordinamento regionale.

# UNIONE TERRED'ACQUA

---

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

## R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 07/04/2011  
Entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Emilia-Romagna n. 73 del 11/05/2011

DI SEGUITO SONO ELENCATI GLI ATTI CHE HANNO MODIFICATO IL TESTO APPROVATO:

### 1° VARIANTE

---

Sindaco:	Loris Ropa
Segretario Generale	Dott.ssa Anna Rosa Ciccia
Direttore Area Tecnica:	Dott. Davide Fornalè
Adozione:	Delibera di C.C. n. 16 del 27/3/2014
Sindaco:	Giampiero Veronesi
Segretario Generale	Dott.ssa Anna Rosa Ciccia
Direttore Area Tecnica:	Arch. Angelo Premi
Approvazione:	Delibera di C.C. n. .... del .....
Vigente dal:	..... con pubblicazione sul B.U.R. E-R n. .... del .....



# TESTO COORDINATO

## R.U.E.

### REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

#### Indice

<b>TITOLO I - PRINCIPI GENERALI</b>	<b>7</b>
Art. 1 Oggetto e contenuto del RUE	7
Art. 2 Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	8
Art. 3 Salvaguardia del RUE	9
Art. 4 Entrata in vigore del RUE ed effetti sugli atti regolamentari previgenti	10
Art. 5 Efficacia dei titoli abilitativi e degli strumenti attuativi	10
Art. 6 Modifiche al RUE	11
<b>TITOLO II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI</b>	<b>12</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC</b>	<b>12</b>
Art. 7 Modalità di attuazione del PSC	12
Art. 8 Intervento diretto	12
Art. 9 Interventi soggetti a POC	13
Art. 10 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	14
Art. 10 bis Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (P.R.A.)	18
Art. 11 Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione	19
Art. 12 Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC	19
<b>CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>20</b>
Art. 13 Parametri e indici urbanistici	20
Art. 14 Utilizzazione degli indici fondiari	22
Art. 15 Parametri edilizi	23
Art. 16 Distanze	23
Art. 17 Dotazioni minime di Parcheggi di pertinenza (Pp)	26
Art. 18 Calcolo delle portate meteoriche	29
<b>CAPO III - INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>31</b>
Art. 19 Manutenzione ordinaria (MO)	31
Art. 20 Manutenzione straordinaria (MS)	32
Art. 21 Restauro scientifico (RS)	32
Art. 22 Restauro e risanamento conservativo (RC)	33
Art. 23 Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili classificati d'interesse storico-architettonico ai sensi dell'artt. 17 e 18 delle NTA del PSC	34
Art. 24 Prescrizioni particolari per interventi su edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCA	38
Art. 25 Prescrizioni particolari per interventi su edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCB	39
Art. 26 Prescrizioni particolari per interventi su edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCC	40
Art. 27 Ripristino tipologico (RT)	CASSATO 41
Art. 28 Ristrutturazione edilizia (RED)	41
Art. 29 Nuova costruzione (NC)	42
Art. 30 Ampliamenti (AM)	CASSATO 44
Art. 31 Ristrutturazione urbanistica (RU)	45
Art. 32 Demolizione (D)	45
Art. 33 Recupero e risanamento delle aree libere	45
Art. 34 Significativi movimenti di terra	45
Art. 35 Modifica della destinazione d'uso (MU)	46
<b>CAPO IV - AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE</b>	<b>48</b>
<b>SEZIONE I - TERRITORIO URBANIZZATO</b>	<b>48</b>

Art. 36 Ambiti urbani storici (AS)	48
Art. 37 Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_0)	51
Art. 38 Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)	54
Art. 39 Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)	58
Art. 40 Aree di trasformazione per usi residenziali (AC_3)	58
Art. 41 Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP_0)	61
Art. 42 Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1)	65
Art. 43 Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato (AP_2)	68
Art. 44 Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	70
Art. 45 Aree di trasformazione per usi produttivi (AP_4)	71
Art. 46 Aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti (AP_5)	74
Art. 47 Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano (AG/U)	75
Art. 47 bis Aree edificate in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) e in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)	76
<b>SEZIONE II - TERRITORIO RURALE</b>	<b>78</b>
Art. 48 Prescrizioni particolari per il territorio rurale	78
Art. 49 Aree di valore naturale e ambientale (AVN)	84
Art. 50 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)	89
Art. 51 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA)	96
Art. 52 Ambiti agricoli periurbani (AAP)	107
Art. 52 bis Attrezzature private di interesse generale in territorio rurale (AG/R)	113
<b>CAPO V - USI</b>	<b>114</b>
Art. 53 Definizioni degli usi	114
Art. 54 Usi diversi da quelli ammessi dal PSC e dal RUE	121
<b>CAPO VI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>122</b>
Art. 55 Disposizioni particolari per gli usi agricoli	122
Art. 56 Prescrizioni di carattere geotecnico e sismico	123
Art. 57 Prescrizioni di carattere idrogeologico	124
Art. 58 Prescrizioni di carattere idraulico	125
Art. 59 Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico	127
Art. 60 Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico	129
Art. 61 Prescrizioni per il risparmio idrico	131
<b>CAPO VII - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>133</b>
Art. 62 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	133
Art. 63 Verde pubblico (DOT_V)	134
Art. 64 Attrezzature di servizio (DOT_S)	135
Art. 65 Attrezzature tecnologiche (URB)	136
Art. 66 Parcheggi pubblici (P)	137
Art. 67 Viabilità	138
Art. 68 Distributori di carburante	139
<b>CAPO VIII - REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO</b>	<b>140</b>
Art. 69 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	140
Art. 70 Conservazione degli elementi di pregio	141
Art. 71 Allineamenti ed elementi aggettanti delle facciate	141
Art. 72 Coperture, canali di gronda, pluviali, tubazioni	142
Art. 73 Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico	142
Art. 74 Numerazione civica	142
Art. 75 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni e altre opere minori aventi rilevanza urbana	142
Art. 76 Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali	143
Art. 77 Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	143
Art. 78 Recinzioni	144
Art. 79 Occupazione di suolo pubblico	144
<b>TITOLO III - PROCEDIMENTI EDILIZI</b>	<b>146</b>

<b>CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI</b>	<b>146</b>
Art. 80 Sportello unico per l'edilizia (SUE)	146
Art. 81 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i.)	146
Art. 82 Documento guida della CQAP (art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i.)	146
Art. 83 Composizione e nomina della CQAP (art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i.)	146
Art. 84 Funzionamento della CQAP	147
<b>CAPO II - VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO</b>	<b>148</b>
Art. 85 Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia	148
Art. 86 Parere preventivo della Commissione	149
<b>CAPO III - TITOLI ABILITATIVI</b>	<b>150</b>
<b>SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>150</b>
Art. 87 Titoli abilitativi	150
Art. 88 Soggetti aventi titolo	150
Art. 89 Procedure abilitative speciali	151
<b>SEZIONE II – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ</b>	<b>151</b>
Art. 90 Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	151
Art. 91 Disciplina e validità della segnalazione certificata di inizio attività	151
Art. 92 Documentazione da allegare alla SCIA	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Art. 93 Controllo sulla segnalazione certificata di inizio attività	152
<b>SEZIONE III - PERMESSO DI COSTRUIRE</b>	<b>153</b>
Art. 94 Interventi soggetti a permesso di costruire	153
Art. 95 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	153
Art. 96 Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire	153
Art. 97 Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	154
Art. 98 Permesso di costruire in deroga	154
Art. 99 Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	<b>CASSATO</b> 154
<b>SEZIONE IV - VARIAZIONI AL PROGETTO PRESENTATO</b>	<b>155</b>
Art. 100 Varianti al progetto che richiedono un nuovo titolo abilitativo	155
Art. 101 Varianti in corso d'opera	155
Art. 102 Variazioni essenziali	155
<b>SEZIONE V - TOLLERANZE E DIFFORMITÀ EDILIZIE MINORI</b>	<b>155</b>
Art. 103 Tolleranza nella esecuzione dei lavori	155
Art. 104 Difformità edilizie minori	155
<b>CAPO IV - REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>156</b>
Art. 105 Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	156
Art. 106 Contributo di costruzione	157
Art. 107 Oneri di urbanizzazione	157
Art. 108 Costo di costruzione	157
Art. 108 bis Contributo Aggiuntivo per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche	157
Art. 109 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	158
Art. 110 Convenzione-tipo	158
Art. 111 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	158
<b>CAPO V - ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI</b>	<b>158</b>
Art. 112 Punti fissi di linea e di livello	158
Art. 113 Comunicazione di inizio lavori soggetti a titolo abilitativo	159
Art. 114 Conduzione del cantiere	159
Art. 115 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	160
Art. 116 Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori	160
Art. 117 Vigilanza su opere di amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni	161
Art. 118 Comunicazione di fine dei lavori	161
<b>CAPO VI - VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ</b>	<b>161</b>
Art. 119 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	<b>CASSATO</b> 161
Art. 120 Certificato di conformità edilizia e agibilità	161
Art. 121 Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	161
Art. 122 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	163
Art. 123 Elenco dei tecnici verificatori	163

<b>CAPO VII - PUBBLICITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME</b>		<b>164</b>
Art. 124 Pubblicità dei titoli abilitativi		164
Art. 125 Riesame dei titoli abilitativi		164
Art. 126 Riesame della denuncia di inizio attività		164
Art. 127 Riesame degli atti in difformità dai pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio		165
<b>TITOLO IV - REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE</b>		<b>166</b>
Art. 128 Requisiti delle opere edilizie		166
Art. 129 Organismo edilizio e relazioni funzionali		166
Art. 130 Requisiti e famiglie di requisiti	CASSATO	168
Art. 131 Contenuti dei requisiti cogenti	CASSATO	168
Art. 132 Requisiti volontari	CASSATO	168
Art. 133 Limiti di applicazione dei requisiti	CASSATO	168
Art. 134 Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	CASSATO	168
Art. 135 Inosservanza dei requisiti tecnici		168
Art. 136 Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute		168
Art. 137 Applicazione della normativa sismica		168
<b>TITOLO V - SANZIONI</b>		<b>169</b>
Art. 138 Sanzioni		169

## 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 presente RUE stabilisce in particolare:
  - a) la disciplina generale delle trasformazione e degli usi dei suoli, regolando le modalità d'intervento e le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (art. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000).
  - b) le norme procedurali che attengono al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, ai controlli in corso d'opera e a conclusione dei lavori;
  - c) i requisiti delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
  - d) 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;
  - e) la disciplina della realizzazione e gestione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;

Per quanto attiene la modulistica da adottare per la redazione delle pratiche edilizie, il riferimento è la modulistica edilizia unificata nel testo aggiornato reso disponibile dalla Regione in applicazione dell'atto di coordinamento regionale approvato con delibera di Giunta regionale n. 993 del 07.7.2014.

Gli atti di coordinamento regionali emanati ai sensi dell'art. 16 della LR 20/2000 e s.m.i. in data successiva all'approvazione del presente regolamento saranno recepiti, come previsto al comma 2 dell'art.12 della LR 15/2013 e s.m.i. con specifica delibera del Consiglio Comunale, al fine di consentire l'immediata applicazione della norma anche in attesa di un'effettivo adeguamento del Regolamento, resta inteso quanto previsto al comma 3 bis dell'art. 16 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in caso di mancato recepimento nei termini assegnati.

3. 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:  
La sigla identificativa di ogni tavola, dopo la parola RUE, riporta la lettera identificativa del Comune di Anzola dell'Emilia - AN  
e la progressione alfabetica delle tavole:  
RUE.AN/Ta, b, c, d
4. Fa parte integrante del presente RUE l' allegato
  - Contributo di costruzione.
5. 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, anche se non espressamente richiamate, al fine:
  - a) sia di specificare la disciplina relativa alle modalità di attuazione, ai tipi di intervento e agli usi, dichiarati ammissibili dalle prescrizioni delle NTA del PSC;
  - b) sia di fornire la nozione e le modalità di calcolo dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi stabiliti dalle NTA del PSC o dal RUE, quale limite o condizione delle trasformazioni o usi dichiarati ammissibili.
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 l'acquisizione del titolo abilitativo, 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 del 2000 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; in caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
7. Per la precisa definizione dei limiti e del computo delle superfici delle zone 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 per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
9. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle previsioni del RUE è ammesso nei soli casi previsti dal successivo art. 98 (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 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, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della LR 20 del 2000. 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 con seguito di titoli abilitativi edilizi 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 cui all'art. 14 comma 4 e art. 15 della LR 15/2013 e s.m.i.;
  - 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 previgente, è fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la documentazione allegata alla presentazione del titolo abilitativo o alla autorizzazione unica di cui ai DPR 20 ottobre 1998, n. 447 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 del 2000.
2. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente RUE e che risulti con esso incompatibile.

#### **Art. 5**

##### **Efficacia dei titoli abilitativi e degli strumenti attuativi**

1. I permessi di costruire rilasciati anteriormente all'entrata in vigore del presente RUE e le segnalazioni certificate di inizio attività 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 titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;
- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni tipologiche fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.
- le eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi già efficaci sono ammissibili nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi in base ai quali 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.

**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 del 2000;
  - 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 SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC

#### Art. 7

##### Modalità di attuazione del PSC

1. Il PSC si attua:
  - mediante intervento diretto, disciplinato dal presente RUE, secondo quanto indicato dal successivo art. 8,
  - attraverso il POC, secondo quanto indicato dal successivo art. 9.

#### Art. 8

##### Intervento diretto

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC o dal RUE e per le 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 e interventi soggetti a comunicazione sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 11 del presente RUE;
  - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti assoggettati a POC dal PSC;
  - 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 all'acquisizione del titolo abilitativo, 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 dal comma 1 dell'art. 87 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 oggetto del titolo abilitativo.
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 titolo abilitativo alla costruzione.

**Art. 9**  
**Interventi soggetti a POC**

1. Sono 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).
  - f) dotazioni commerciali per le quali è stabilito l'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) coerentemente con le norme del POIC della Provincia di Bologna definite in sede di approvazione definitiva con delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 07-04-2009:
    - medie strutture distributive che superino che superino gli 800 mq di vendita nei comuni fino a 10.000 abitanti e i 1.500 mq di vendita nei comuni con oltre 10.000 abitanti;
    - aggregazioni nella stessa area di strutture commerciali che complessivamente superino i 2.500 mq di vendita nei comuni con meno di 10.000 abitanti e che superino i 3.500 mq. di vendita nei comuni con più di 10.000 abitanti;
    - centri commerciali con medie strutture, di competenza comunale, con superficie di vendita complessiva oltre 1.500 mq. e fino 2.500 mq. nei comuni con meno di 10.000 abitanti e oltre 2.500 mq. e fino a 3.500 mq. nei comuni con più di 10.000 abitanti.
2. E' comunque facoltà dell'amministrazione comunale di intervenire attraverso il POC, in ogni ambito del territorio comunale:
  - a) per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - b) per regolamentare, attraverso un progetto unitario coordinato, l'insieme degli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal PSC o dal RUE ed attuabili (in caso di interventi diffusi) per intervento diretto. A tale scopo il Comune può stipulare accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20 del 2000, anche per iniziativa dei soggetti interessati;
  - c) per la realizzazione delle dotazioni ecologiche (DOT\_E),
  - d) per la realizzazione di nuove dotazioni territoriali (attrezzature di servizio, verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.) o di nuove attrezzature tecnologiche.
3. In tutti i casi nei quali è prevista l'approvazione del POC, l'amministrazione comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA), secondo quanto disposto dall'art. 30, comma 4, e dall'art. 31, comma 1, della LR n. 20 del 2000.
4. 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 con riferimento al successivo art. 10.
5. In occasione della formazione di ciascun PUA deve essere verificata e, qualora necessario, eventualmente aggiornata la classificazione acustica relativa all'ambito oggetto di PUA.

**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 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) per i comparti ARS, ARR, APR, APC:

- **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;
  - realizzazione di trincee esplorative, aperte con mezzo meccanico a benna liscia, 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.

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.

- 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. 59 del presente RUE, redatta a cura di un tecnico abilitato ed elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004;
- **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 dal 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;
  - 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 dal 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, come modificata dalla LR 6/2009.
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) 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 al art. 59 commi 1, 2, 3 e 5, 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 all'art. 59 del presente RUE, redatta a cura di un tecnico abilitato ed elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004.

6. Qualora gli ambiti di possibile trasformazione urbana esercitino impatti, diretti e indiretti, sui territori dei nodi e dei corridoi della rete ecologica, che non siano già soggetti a Valutazione d'Impatto Ambientale e/o a Valutazione d'Incidenza, 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.

7. Gli insediamenti commerciali sottoposti a PUA comprendenti interventi definiti di rilevanza provinciale e sovracomunale al punto 4, art. 9.5 del PTCP - Norme Tecniche di Attuazione del POIC della Provincia di Bologna approvate con delibera del Consiglio Provinciale n.30 del 07-04-2009 -, dovranno conformarsi ai criteri, ai principi e alle discipline stabilite ai punti 12 e 13 delle NTA del POIC; l'attuazione di nuove strutture commerciali e di interventi di riqualificazione di strutture esistenti di rilevanza provinciale e sovracomunale è in specifico vincolata al rispetto delle condizioni urbanistico-architettoniche di cui al punto 13 del POIC (Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate – ACEA).

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

#### **Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (P.R.A.)**

1. Il "Piano/programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale" (P.R.A.) è definito dall'art. 36-bis delle NTA del PSC, in attuazione del PTCP, per gli interventi definiti come "significativi" ai sensi delle "Linee guida per il governo delle trasformazioni nel territorio rurale" della Provincia di Bologna (Del. Giunta Provinciale n. 485 del 22.11.2005) e della "Modulistica-tipo per l'attestazione della sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 11.5 delle Norme del PTCP per gli interventi in territorio rurale definiti significativi dagli strumenti urbanistici comunali" approvata dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. n. 572 dell'11 Novembre 2008, in base alla quale i P.R.A. devono essere redatti.
2. Il PSC definisce gli interventi "significativi", per i quali la presentazione del P.R.A. costituisce presupposto obbligatorio di ammissibilità.
3. I contenuti dei "Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale" (P.R.A.) ed i requisiti per la presentazione dei P.R.A. sono definiti nella "Modulistica-tipo per l'attestazione della sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 11.5 delle Norme del PTCP per gli interventi in territorio rurale definiti significativi dagli strumenti urbanistici comunali" approvata dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. n. 572 dell'11 Novembre 2008.
4. Il P.R.A. può essere presentato:
  - dagli I.A.P.,
  - 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.
5. Il P.R.A., sottoscritto dal proprietario e da chi ne abbia titolo, corredato dalla documentazione di cui alla

citata delibera GP 572/2008, 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 P.R.A., o della documentazione integrativa; l'eventuale valutazione positiva, da comunicarsi all'interessato, consente la presentazione del titolo abilitativo 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.

6. Per l'effettuazione della valutazione di cui al comma che precede il Comune può avvalersi, a seguito di apposita convenzione od accordo territoriale, anche in forma associata con altri comuni, degli uffici provinciali.

#### **Art. 11**

##### **Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione**

1. L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 7 della Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15 e s.m.i..
2. Rientrano nell'attività edilizia libera i depositi tecnici (le c.d. "cassette in legno"), anche dotati di copertura e pareti perimetrali, che abbiano superficie coperta inferiore a 8 mq ed altezza massima (esterna) pari a 2,40 m, non destinati alla permanenza di persone e ad utilizzo esclusivamente per il servizio dei relativi edifici principali, in quanto manufatti di dimensioni non significative e trascurabili dal punto di vista volumetrico, ai fini della trasformazione edilizia del territorio. Tali manufatti possono essere realizzati nel numero di uno per unità immobiliare ed uno per unità condominiale purchè realizzati in arredo alle aree pertinenziali di edifici, queste ultime intese come spazi esterni (quali giardini, cortili, corti interne, ecc., ma anche balconi, terrazzi e lastrici solari), di proprietà esclusiva e/o condominiale.  
È vietato l'uso di tali spazi esterni per costruzioni a struttura precaria, antiestetiche (serre fatiscenti, baracche, ecc.) o per deposito di materiale in disuso. È fatto salvo il regime delle distanze e le norme del Codice Civile.  
Non costituendo attività edilizia, i manufatti così individuati sono ammessi su tutto il territorio comunale, ad esclusione dell'Ambito urbano storico (AS) e dei "principali complessi architettonici storici non urbani". Nelle "zone ed elementi di tutela" di cui al Titolo II del PSC, la possibilità di realizzare detti manufatti è subordinata ad una pertinente valutazione e/o ottenimento di pareri o nulla-osta da parte degli Enti od Amministrazioni competenti.

#### **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 gli interventi di cui all'art 8 della L.R. 15/2013 e s.m.i.
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, valore ed effetti del PUA in deroga al termine quinquennale ordinario, troverà applicazione la relativa disciplina contenuta nel piano attuativo, sino alla scadenza anche di quest'ultimo.

## CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 13

#### Parametri e indici urbanistici

1. Il presente RUE assume le definizioni di cui al "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. 279 del 4.2.2010 e si dovrà quindi fare riferimento alle definizioni dei parametri e indici urbanistici ivi contenute.

2. A completamento delle definizioni di cui all'atto citato al precedente comma 1, il presente RUE definisce:

#### **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.

#### **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.

#### **DE Diritti edificatori**

Si definiscono diritti edificatori 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 comparto o area.

In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

#### **CUD Coefficiente udometrico**

E' il contributo di portata per unità di superficie espresso in l/s per mq o in mc/s per Kmq.

#### **QN Portata nera**

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

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

I 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 Parcheggio**

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 interrato 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.

**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.

**I.A.P.** Si definisce I.A.P. (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 I.A.P. 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 I.A.P. è rilasciata dalla Provincia di Bologna, 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 (I.A.P.). In caso di società di capitale o di cooperativa almeno un amministratore deve rispondere alla definizione di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.).

**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 Bologna, 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 a opera di un conduttore, cioè, persona fisica o società avente le caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo professionale (I.A.P.).

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 e del RUE, l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di titolo abilitativo 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 titolo abilitativo 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 non deve superare gli indici che competono, secondo il RUE, all'ambito oggetto dell'intervento.
4. All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data di adozione del RUE, 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 alla data di adozione 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 rinnovo edilizio 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. 279 del 4.2.2010 e si dovrà quindi fare riferimento alle definizioni dei parametri edilizi ivi contenute.
2. Per i soli usi residenziali U.1 e A.1 in tutti gli interventi di nuova costruzione (NC), anche a seguito di intervento di demolizione (D) integrale dell'edificio preesistente e/o ampliamento (AM), ristrutturazione edilizia (RED) attuata mediante demolizione integrale e ricostruzione o mediante il ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti la SA non può essere inferiore al 20% e non può essere superiore al 60% della SU riferite all'intera unità edilizia (UE).  
Le superfici accessorie in quantità eccedente il 60% della SU sono da computarsi quale SU al fine del rispetto degli indici edificatori.  
Per ogni nuova unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di una cantina (minimo 3 mq), che potrà essere garantita anche solo come spazio all'uso dedicato, entro il locale autorimessa, quando questo abbia una superficie uguale o superiore a 18 mq, garantendo in tal modo, comunque, la superficie minima per l'autorimessa, pari a 15 mq.

### **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. 279 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 e 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**, intesa come misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della SQ (Superficie coperta) dell'edificio stesso e sul confine considerato:
- 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, 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 del RUE. Negli ambiti urbani consolidati è ammessa l'edificazione sul confine di proprietà nel rispetto delle disposizioni dettate 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.
5. **D2 - Distanze da confini urbanistici**, fra aree/ambiti a differente destinazione d'uso, intesa come distanza fra aree/ambiti a diversa vocazione prevalente: residenziale, terziaria e direzionale, produttiva, rurale, di servizio per dotazioni territoriali, ovvero il confine reciproco tra tali stesse aree/ambiti così come perimetrati nella cartografia del RUE e tenendo conto che la distanza dai confini di ambito non si applica nei confronti delle zone di rispetto. Si intende che non devono essere applicate distanze D2 fra aree/ambiti che abbiano da stessa tipologia di destinazione (es.: AP\_1 rispetto ad AP\_0, AC\_1 rispetto ad AC\_0, AP\_1 rispetto ad APR, AC\_1 rispetto ad ARS, ecc.). In particolare:
- 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 a destinazione non produttiva;
  - e) le distanze dai confini urbanistici non si applicano nei confronti delle fasce di rispetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo: stradale, ferroviario 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.
6. **D3 - Distanze tra edifici**, intesa come distanza minima intercorrente tra un punto qualsiasi posto sul perimetro della SQ (Superficie coperta) di uno dei due edifici e il perimetro della SQ (Superficie coperta) dell'altro, misurata sul piano orizzontale:
- Si applicano i seguenti minimi, nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata:
- 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** (con riferimento alla classificazione delle strade e al perimetro dei Centri Abitati, definiti ai sensi dell'art. 3 del Nuovo Codice della Strada come l'insieme di edifici facenti parte di un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada) e alle disposizioni di cui al successivo art. 67. La distanza dalle strade è intesa come la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, fra il ciglio dell’infrastruttura stradale (limite della particella catastale) e l’edificio, nel punto più vicino alla infrastruttura:

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.

Eventuali ampliamenti di costruzioni esistenti alla data di adozione del PSC, previsti a distanze inferiori, se ed in quanto ammessi dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC, saranno consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale, ossia sul retro del fabbricato.

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, come sopra definite, 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.), ancorché 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, come sopra definite, non si applicano agli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione energetica di edifici esistenti quando l'ispessimento delle murature e degli elementi di copertura sia finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche (es. fodere a cappotto se realizzati nei limiti e con le modalità previste all'art. 11 commi 1 e 2 del D.Lgs. 115/2008 e ss. mm. e ii.

**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 e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
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, 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.
8. Nella realizzazione dei parcheggi di pertinenza valgono le disposizioni di cui al successivo art. 57 comma 6.
9. Tabella dotazioni parcheggi di pertinenza (Pp) in relazione agli usi:

U.1	Residenza	Pp =	<p>2 posti-auto per ogni unità immobiliare (con un minimo di 1 mq/10 mc), di cui almeno uno in autorimessa chiusa.</p> <p>-----</p> <p>Nelle nuove costruzioni (NC) almeno 1 posto auto per ogni alloggio deve essere previsto in autorimessa chiusa della superficie minima di 15 mq (con una lunghezza minima di ml. 5 ed una larghezza minima di ml. 2,60).</p>
-----	-----------	------	--

			<p>Il secondo posto auto può essere scoperto, nell'area di pertinenza.</p> <p>-----</p> <p>Per i fabbricati esistenti non sono ammessi interventi che riducano le dotazioni preesistenti.</p>
U.2	Attività ricettive	Pp =	<p>65 mq/100 mq SU (1 posto auto/40 mq SU) e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera di cui almeno 1/2 di uso pubblico</p>
U.3	Residenza collettiva	Pp =	<p>30 mq/100 mq SU e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera di cui almeno 1/2 di uso pubblico</p>
U.4 (*)	<p>Esercizi commerciali di vicinato: U.4a - Esercizi commerciali di vicinato alimentari U.4b - Esercizi commerciali di vicinato non alimentari (fino a 150 mq in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e fino a 250 mq di SV in comuni con oltre 10.000 abitanti)</p>	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 30 mq di SV 40 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.5.1 (*)	<p>Medio-piccole strutture di vendita a. alimentari; b. non alimentari (da 151 mq fino a 800 mq di SV in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti; da 251 mq e fino a 1.500 mq di SV in comuni con oltre 10.000 abitanti): - alimentari fino a 400 mq - non alimentari fino a 400 mq - alimentari da 401 a 800 mq - non alimentari da 401 a 800 mq - alimentari da 801 a 1.500 mq - non alimentari da 801 a 1.500 mq</p>	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 30 mq di SV 40 mq di SV 18 mq di SV 25 mq di SV 13 mq di SV 20 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.5.2 (*)	<p>Medio-grandi strutture di vendita a. alimentari; b. non alimentari (da 801 e fino a 1.500 mq di SV in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti; da 1.501 mq e fino a 2.500 mq di SV in comuni con oltre 10.000 abitanti): - alimentari da 801 a 1.500 mq - non alimentari da 801 a 1.500 mq - alimentari da 1.501 a 2.500 mq - non alimentari da 1.501 a 2.500 mq</p>	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 13 mq di SV 20 mq di SV 8 mq di SV 16 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.6a (*)	Grandi strutture di vendita alimentari (con oltre 1.500 mq di SV in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e con oltre 2.500 mq di SV in comuni con più di 10.000 abitanti)	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 8 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.6b (*)	Grandi strutture di vendita non alimentari (con oltre 1.500 mq in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e con oltre 2.500 mq di SV in comuni con più di 10.000 abitanti)	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 16 mq di SV tutti di uso pubblico</p>
U.7	Pubblici esercizi	Pp =	<p>- fino a 200 mq di SU: 30 mq/100 mq SU - da 201 a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 401 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq di SU: 300 mq/100 mq di SU tutti di uso pubblico</p>

U.8	Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti	Pp =	- fino a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 401 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq di SU: 300 mq/100 mq di SU tutti di uso pubblico
U.9	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, logistica	Pp =	50 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
U.10	Locali per lo spettacolo	Pp =	- fino a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 401 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq di SU: 300 mq/100 mq di SU tutti di uso pubblico
U.11	Piccoli uffici e studi professionali	Pp =	60 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.12	Attività terziarie e direzionali	Pp =	75 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.13	Artigianato di servizio	Pp =	- fino a 200 mq di SU: 30 mq/100 mq SU - oltre 200 mq: 40 mq/100 mq SU
U.14	Artigianato di servizio agli automezzi	Pp =	40 mq/100 mq SU
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 di 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) di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.19	Attività di rimessaggio veicoli	Pp =	10 mq/100 mq SU di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune: - attrezzature di interesse comune  - attrezzature scolastiche		30 mq/100 mq SU di cui almeno 2/3 di uso pubblico  50 mq/100 mq SU di cui almeno 2/3 di uso pubblico
U.21	Attrezzature sportive: - con capienza di pubblico inferiore a 100 persone  - con capienza di pubblico inferiore a 400 persone  - con capienza di pubblico superiore a 400 persone	Pp =	30 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 =	1 posto auto ogni 500 mq. di SF tutti di uso pubblico
U.23	Attrezzature per l'istruzione superiore	Pp =	100 mq/100 mq SU di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.24	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali	Pp =	40 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 75 mq. di SU) di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.25	Infrastrutture tecniche e tecnologiche	Pp =	10 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 200 mq. di SF)

U.26	Impianti di trasmissione via etere	Pp =	10 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 200 mq. di SF)
U.27	Attrezzature per la mobilità	Pp =	10 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.28	Attrezzature socio-sanitarie	Pp =	100 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 =	30 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.30	Cimiteri	Pp =	1 posto auto/ 30 loculi tutti di uso pubblico
U.31	Distributori di carburante	Pp =	40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico

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 15 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) di cui almeno 1/2 di uso pubblico
A.11	Strutture ricettive agrituristiche	Pp =	65 mq/100 mq SU e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera di cui almeno 1/2 di uso pubblico

(\*) 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:

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

dove  $\varphi_i$  = coeff. di deflusso unitario



- geometrie sovradimensionate dei collettori interni (sistema minore).

Volumi di vaso 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, quelli definiti dalla lettera a) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera a).
2. Ai fini dell'individuazione delle opere qualificabili nel presente tipo di intervento si ritengono ricadenti nella fattispecie della manutenzione ordinaria, oltre a quanto evincibile dalla definizione di legge:
  - pulitura esterna, ripresa parziale o totale di intonaci senza alterazione dei materiali;
  - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti;
  - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti, delle tecniche di esecuzione;
  - 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,
  - rifacimento della tinteggiatura dei paramenti esterni, degli infissi esterni, anche con alterazione delle tinte esistenti; negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'intervento è soggetto all'acquisizione di preventivo parere favorevole/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - tinteggiatura dei paramenti esterni; negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'intervento è soggetto all'acquisizione di preventivo parere favorevole/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - 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;
  - collocazione di tende parasole esterne agli edifici, nel caso in cui questi ultimi prospettino su luoghi pubblici e negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'intervento è soggetto all'acquisizione di preventivo parere favorevole/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - realizzazione ex-novo o ampliamento di impianti tecnici e realizzazione di opere 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 qualora interessino i prospetti esterni visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici (ad es. impianti di condizionamento o raffrescamento);
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, quelli definiti dalla lettera b) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera b).
2. Ai fini dell'individuazione delle opere qualificabili nel presente tipo di intervento si ritengono ricadenti nella fattispecie della manutenzione straordinaria, oltre a quanto evincibile dalla definizione di legge:
  - il rifacimento totale di intonaci esterni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'intervento è soggetto all'acquisizione di preventivo parere favorevole/autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - 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, infissi esterni con alterazione dei tipi e dei materiali,
  - la costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio,
  - la trasformazione di loggiati, balconi e portici in verande mediante chiusura vetrata degli stessi con un telaio in alluminio o legno o in altro materiale e a condizione che l'intervento di chiusura non comporti modifica del volume legittimato, che la veranda non sia dotata di impianto di riscaldamento o raffrescamento e mantenga un'autonomia funzionale dal vano adiacente, nonchè la caratteristica di vano secondario, con esclusione degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;
  - la realizzazione, nell'ambito delle zone produttive e nelle pertinenze di edifici ad uso U.9, U.15, U.16, U.18, di strutture a tunnel mobili tipo copri-scopri, purché di univoca destinazione pertinenziale all'immobile principale.
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**  
**Restauro scientifico (RS)**

1. Costituiscono interventi di restauro scientifico quelli definiti dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera c).
2. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:
  - a) i progetti di restauro scientifico 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.
  - b) La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini e l'inserimento di elementi di arredo che modifichino significativamente lo stato originario dei luoghi.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e a quelli individuati dal PSC e assoggettati alla categoria del Restauro Scientifico.

**Art. 22**  
**Restauro e risanamento conservativo (RC)**

1. Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli definiti dalla lettera c) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera d).
2. Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC) sono prescritti dal PSC per gli edifici che, a diverso grado di rilevanza, rivestono interesse sotto il profilo storico-architettonico e/o tipologico, sia in ambito urbano che rurale, in relazione alle diverse tipologie architettoniche e alla particolare rilevanza nel contesto urbanistico che li ospita.  
Le tipologie architettoniche sono rappresentate nella cartografia del PSC e nelle schede di "Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico", come di seguito indicato:
  - con la sigla RCA, le ville di notevole interesse storico-architettonico, 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 tipologico, compresi gli edifici specialistici e i fabbricati connessi a originarie funzioni produttive, quali mulini pile da riso, ecc.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono definite per tutti gli edifici assoggettati dal PSC a restauro e risanamento conservativo (RC), integrate inoltre, in relazione alle diverse tipologie architettoniche e alla particolare rilevanza nel contesto urbanistico che li ospita, con le disposizioni di dettaglio relative agli edifici cui è assegnata la sigla RCA o RCB o RCC dettate ai successivi artt. 23, 24, 25 e 26 del presente RUE.
4. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi in tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente in materia.
6. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:
  - a) in caso di interventi su edifici rurali ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario;
  - b) gli interventi su fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture purché coerenti con la tipologia del fabbricato; dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della tradizione contadina (es. gelosie);
7. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico classificati ai sensi degli artt. 17 e 18 del PSC, oltre a quanto indicato al comma precedente, devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:
  - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
  - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;
  - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
  - conservazione e restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio,

- possibilità di realizzare di nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di sagoma) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). E' ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originario (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio e solo per ripristinare elementi originari;
- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
  - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
  - la struttura e il manto di copertura;
  - le partizioni orizzontali interne;
  - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
  - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
  - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;
  - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
  - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
  - le pavimentazioni esterne;
  - le recinzioni;
- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.

### **Art. 23**

#### **Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili classificati d'interesse storico-architettonico ai sensi dell'artt. 17 e 18 delle NTA del PSC**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) dovranno rispettare le seguenti prescrizioni oltre 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.  
Negli edifici identificati con la sigla RCC, qualora l'intervento preveda 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, è ammessa la possibilità di proporre, per le strutture portanti verticali, materiali anche non tradizionali, (cemento armato, acciaio, legno, ecc.), purché non a vista all'esterno del fabbricato. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche del fabbricato;
  - b) **Strutture orizzontali**

Negli edifici identificati con la sigla RCA e RCB le opere di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammesse nel rispetto del sistema strutturale preesistente. In questi casi, la sostituzione di travi e solai lignei con altre strutture 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. La sostituzione deve avvenire esclusivamente con l'impiego della medesima tipologia di materiali rimossi.

Negli edifici identificati con la sigla RCC, qualora l'intervento preveda interventi di rinnovo integrale delle strutture, tramite demolizione, con ripristino delle stesse, attraverso la loro fedele ricostruzione, è ammessa la possibilità di proporre, per le strutture portanti orizzontali, materiali anche non tradizionali (cemento armato, acciaio, legno, ecc.), purchè non a vista all'esterno del fabbricato. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche del fabbricato;

**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. La sostituzione della struttura lignea di copertura con altri elementi 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. La sostituzione deve avvenire esclusivamente con l'impiego della medesima tipologia di materiali rimossi.

Negli edifici identificati con la sigla RCC, qualora l'intervento preveda 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, è ammessa la possibilità di proporre, per le strutture portanti di copertura, materiali anche non tradizionali (acciaio, legno lamellare 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. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche del fabbricato;

**d) Manti di copertura**

E' 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.

I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali tradizionali.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purchè questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

**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 originali.

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

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi 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 alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne 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 il RUE prescriva la conservazione dei solai esistenti oppure il mantenimento della quota degli stessi con sostituzione dei materiali deteriorati è consentito il mantenimento della tipologia di spazio (come qualificata all'articolo 129 del presente RUE) con l'altezza utile legittima ancorché inferiore ai minimi stabiliti per legge.

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 (ad esclusione degli spazi principali per usi abitativi), purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

i) **Archi e volte**

Gli archi e le strutture a volta dovranno essere conservati, salvaguardando in particolare gli eventuali elementi architettonico-decorativi di pregio presenti.

Per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di consolidamento, in presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio dovranno preventivamente essere concordati con la competente Soprintendenza.

l) **Cornicioni**

È prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione dei nuovi cornicioni dovrà rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quelli originali, 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**

Tutte 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.

Qualora non si raggiungano i livelli di prestazione previsti per le nuove costruzioni relativamente all'illuminazione ed alla ventilazione dei locali e non sia possibile intervenire sul numero e dimensione delle aperture esterne per vincoli oggettivi, ovvero quelli di cui al D. Lgs 42/2004 e s.m.i nonchè vincoli di PSC di rispetto dell'unitarietà dei prospetti, dovrà essere dimostrato il valore nella situazione esistente e quello ottenuto in progetto, fermo restando che i livelli di prestazione progettati non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.

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

n) **Paramenti esterni e intonaci**

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali ad esempio gli intonaci a base di calce idraulica naturale.

In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione degli stessi e tinteggiatura ai silicati.

In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta a base di calce idraulica naturale.

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

Le parti di paramento murario realizzate con la tecnica della gelosia dovranno essere conservate, prevedendo, ove necessario, infissi a vetro nella parte interna, con telai di dimensione ridotta in modo da ridurre al minimo la visibilità.

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

**o) Tinteggiature esterne**

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

Sono ammessi tinteggi a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce.

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 possibilmente ad olio, ad effetto opaco e comunque nei colori del repertorio tradizionale locale.

E' escluso l'impiego di infissi in alluminio o in plastica o di avvolgibili di qualsiasi materiale.

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**

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 decorativi originari devono essere conservati e restaurati.

In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, gelosie,

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, ecc.

u) **Pannelli solari, fotovoltaici, ecc.**

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; quando obbligatori in base alle normative vigenti, questi dovranno trovare ubicazione nelle aree di pertinenza. Potranno essere valutate dalla CQAP soluzioni in copertura esclusivamente con sistemi a minimo impatto visivo (coppi fotovoltaici o simili), sulla base di uno specifico approfondimento progettuale, da rappresentare con simulazioni ad alto realismo.

v) **Isolamento termico**

le misure d'incentivazione di cui al comma 2 dell'art.11 della LR 15/2013 e s.m.i. sono applicabili, negli edifici identificati con la sigla RCB - RCC è ammessa la realizzazione di fodere a cappotto, poste all'esterno del profilo del muro originario, finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, modificando la sagoma planimetrica dell'edificio, solo qualora non siano presenti apparati decorativi o architettonici sulle facciate. In tal caso dovranno essere adottati isolamenti posti all'interno delle murature esistenti. Per le medesime finalità di miglioramento dell'efficienza energetica, è ammessa la modifica della linea di gronda, mantenendo fissa l'altezza corrispondente alla intersezione fra la parete esterna e la proiezione all'esterno dell'intradosso della copertura.

z) **Impianti di raffrescamento**

L'inserimento di impianti di raffrescamento è ammesso esclusivamente quando siano ubicati in posizione tale da non risultare visibili da spazi pubblici ovvero, quando siano opportunamente integrati con il paramento murario, in forma strutturale e non esclusivamente con utilizzo di tinte omogenee, eventuali soluzioni alternative potranno essere sottoposte e valutate dalla CQAP in sede di espressione del parere di competenza.

## Art. 24

### Prescrizioni particolari per interventi su edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCA

1. Negli edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCA gli interventi edilizi debbono prevedere:
  - a) la valorizzazione e il restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio,
  - 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 consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e i materiali dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale;
  - 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.

2. Negli edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCA i progetti 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.
3. Negli edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCA il progetto può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCA deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree 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.
6. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di elementi d'arredo di cui alle lettere f) ed i) del comma 1 dell'art. 7, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, e qualora previste su immobili soggetti all'acquisizione per legge di parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio detto parere sarà esteso a detti elementi.

#### **Art. 25**

##### **Prescrizioni particolari per interventi su edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCB**

1. Negli edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCB gli interventi edilizi 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, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato,
    - il recupero degli ambienti interni; 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;
  - 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.



2. Negli edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCB i progetti devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi.
3. Negli edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCB il progetto può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
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.
6. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di elementi d'arredo di cui alle lettere f) ed i) del comma 1 dell'art. 7, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, e qualora previste su immobili soggetti all'acquisizione per legge di parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio detto parere sarà esteso a detti elementi.

#### **Art. 26**

##### **Prescrizioni particolari per interventi su edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCC**

1. Negli edifici di interesse storico-architettonico identificati con la sigla RCC gli interventi edilizi 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;
  - 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 mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda;
  - 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.
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.

3. In relazione a particolari condizioni di fatiscenza delle strutture e dei materiali sono straordinariamente ammessi interventi di rinnovo integrale delle strutture, tramite demolizione, con ripristino delle stesse, attraverso la loro fedele ricostruzione, senza introdurre alterazioni o modifiche alla sagoma del fabbricato e alla superficie totale (SU+SA) ricavabile nella sagoma del fabbricato, nel rispetto dei criteri che si sarebbero adottati per l'intervento di recupero, garantendo comunque, nel calcolo, la SA minima all'interno della sagoma del fabbricato e nel rispetto di quanto indicato ai precedenti comma 1 e 2 del presente articolo e secondo le indicazioni richiamate ai precedenti artt. 22 e 23. Le condizioni di fatiscenza di cui sopra dovranno essere certificate da un tecnico abilitato, con perizia giurata, ma le argomentazioni e motivazioni contenute in detta perizia dovranno vertere esclusivamente sull'impossibilità tecnica del recupero, non è in alcun modo accettabile una valutazione che contenga motivazioni ed argomentazioni di natura economica.
4. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di elementi d'arredo di cui alle lettere f) ed i) del comma 1 dell'art. 7, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, e qualora previste su immobili soggetti all'acquisizione per legge di parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio detto parere sarà esteso a detti elementi.

**Art. 27**  
**Ripristino tipologico (RT)**

Cassato

**Art. 28**  
**Ristrutturazione edilizia (RED)**

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli definiti dalla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera f).
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli articoli 17 e 18 delle NTA del PSC e devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edificio col contesto ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati.
3. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:
  - a) in ogni caso in cui la ristrutturazione edilizia sia attuata mediante la demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione:
    - il fabbricato venga ricostruito o sul sedime esistente o nelle strette pertinenze di quello originario, qualora non si mantenga il sedime l'edificio dovrà comunque essere ricostruito immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale, ferroviario o infrastrutturale (ad es. elettrodotti, ripetitori radio televisivi ecc.);
    - il fabbricato potrà essere ricostruito alla distanza minima dalle infrastrutture viarie e ferroviarie in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico;
    - il titolo abilitativo deve prevedere espressamente la demolizione dell'edificio originario fissando il termine della sua demolizione;
    - il titolo abilitativo deve prevedere l'adeguata sistemazione dell'area su cui insisteva l'edificio oggetto di demolizione;

- il fabbricato venga ricostruito solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente, la fine lavori parziale relativa alle opere di demolizione e ripristino dell'area di sedime dovrà essere adeguatamente documentata. In allegato al titolo abilitativo dovrà essere prodotto computo metrico estimativo delle opere di demolizione e di ripristino dell'area di sedime dell'edificio e garanzia fideiussoria dell'importo corrispondente, a favore del Comune, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata realizzazione di dette opere e che preveda la rinuncia del beneficio 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. L'adeguatezza dell'importo oggetto della fideiussione sarà sempre oggetto di verifica da parte dell'amministrazione comunale e potrà essere soggetta a richiesta di integrazione. Su richiesta del privato, l'Amministrazione a mezzo di convenzione, da stipulare preventivamente rispetto alla presentazione del titolo abilitativo potrà consentire, la ricostruzione nella nuova posizione anticipatamente rispetto alla demolizione dell'edificio originario. A tal fine l'interessato dovrà produrre apposita istanza corredata da progetto di sistemazione dell'area su cui insisteva l'edificio e computo metrico estimativo che quantifichi il costo di demolizione del fabbricato e di sistemazione dell'area di sedime dello stesso. In allegato al titolo abilitativo dovrà essere prodotta garanzia fideiussoria di adeguato importo approvato in sede di convenzione, con le medesime caratteristiche di cui al paragrafo precedente.
- b) in caso di intervento di ristrutturazione edilizia attuato con demolizione e ricostruzione, in ambito storico (AS\_1 e AS\_2), è vietato modificare la sagoma planivolumetrica originaria, anche nel rispetto di quanto imposto dall'art. A-7 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i., ai sensi del comma 4 dell'art.13 della LR 15/2013 e s.m.i.
- c) per ogni intervento di ristrutturazione edilizia ricadente in una delle seguenti aree:
  - zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
  - aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
  - aree di salvaguardia delle captazioni ad uso acquedottistico (Zona di tutela assoluta e Zona di rispetto);
 è richiesta la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere;
- d) nelle aree perimetrate dal PSC come:
  - aree ad alta probabilità di inondazione;
  - aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
  - aree potenzialmente inondabili
 è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati;
- e) nelle aree perimetrate dal PSC come:
  - zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
  - aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
 è vietata la realizzazione di vani interrati, ma è ammessa la realizzazione di vani seminterrati con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 mt, misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.

**Art. 29**  
**Nuova costruzione (NC)**

1. Costituiscono interventi di nuova costruzione quelli definiti dalla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera g).
2. La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente disciplinati dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dal PUA.
3. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, anche se destinati ad attività di carattere temporaneo. Può essere autorizzata, nell'ambito delle procedure di acquisizione del titolo

autorizzativo edilizio, 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.

4. Negli interventi di nuova costruzione (NC) e di nuova costruzione sia essa attuata contestualmente o non contestualmente alla demolizione di edificio preesistente:
  - a) nelle aree perimetrate dal PSC come:
    - aree ad alta probabilità di inondazione;
    - aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
    - aree potenzialmente inondabiliè vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati;
  - b) nelle aree perimetrate dal PSC come:
    - zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
    - aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;è vietata la realizzazione di vani interrati, ma è ammessa la realizzazione di vani seminterrati con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 mt, misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.
5. L'intervento di Nuova Costruzione (NC), non contestuale ad intervento di Demolizione (D) dell'edificio preesistente, cioè quando non sia previsto nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire dovrà essere attuato, 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.
6. Gli interventi di Demolizione (D) e contestuale Nuova Costruzione (NC), devono essere previsti nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire e consistono nella demolizione e conseguente nuova costruzione di un fabbricato anche diverso, per sagoma e volume, dal fabbricato oggetto di demolizione, alle seguenti condizioni e limitazioni:
  - a) non è ammesso l'accorpamento della SU ed SA esistente di più edifici, seppure nell'ambito di un unico permesso di costruire, né la suddivisione della SU ed SA esistente dell'edificio oggetto di demolizione in più edifici in quanto si configurano come intervento di ristrutturazione urbanistica e deve fare riferimento ai parametri urbanistico-edilizi dell'area urbanistica interessata e non alla SU esistente.
  - b) il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato:
    - ricostruendo la superficie totale SU+SA esistente o ricavabile nella sagoma del fabbricato alla data di adozione del PSC, 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.
    - con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca,
    - nel rispetto delle distanze previste dal RUE per la tipologia d'intervento,
    - prevedendo di norma, il mantenimento dell'area di sedime del fabbricato originario. Si potrà prevedere un'ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata, esclusivamente nei seguenti casi:
      - quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale ferroviario o infrastrutturale (ad es. elettrodotti, ripetitori radio televisivi ecc.);
      - quando la sua collocazione impedisca una razionale distribuzione degli accessi,
      - 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, con esclusione degli interventi nelle aree AS\_3
      - per edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

- c) Gli interventi di Demolizione (D) e contestuale Nuova Costruzione (NC) dovranno rispettare le seguenti condizioni:
- qualora non si mantenga il sedime del fabbricato originario il nuovo edificio dovrà comunque essere costruito immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale, ferroviario o infrastrutturale (ad es. elettrodotti, ripetitori radio televisivi ecc.);
  - Il fabbricato potrà essere costruito alla distanza minima dalle infrastrutture viarie e ferroviarie in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico;
  - il titolo abilitativo dovrà prevedere espressamente la demolizione dell'edificio originario fissando il termine della sua demolizione,
  - il titolo abilitativo deve prevedere l'adeguata sistemazione dell'area su cui insisteva l'edificio oggetto di demolizione;
  - la nuova costruzione venga realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente, la fine lavori parziale relativa alle opere di demolizione e ripristino dell'area di sedime dovrà essere ~~sia~~ adeguatamente documentata. In allegato al titolo abilitativo dovrà essere prodotto computo metrico estimativo delle opere di demolizione e di ripristino dell'area di sedime dell'edificio l'adeguatezza del computo metrico sarà verificata da parte dell'amministrazione comunale in sede di istruttoria del titolo abilitativo, per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotta garanzia fideiussoria dell'importo corrispondente, a favore del Comune, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata realizzazione di dette opere e che preveda la rinuncia del beneficio 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.

Su richiesta del privato contenuta nella richiesta di permesso di costruire, l'Amministrazione a mezzo di convenzione da stipulare preventivamente rispetto al rilascio del titolo abilitativo potrà consentire la ricostruzione nella nuova posizione anticipatamente rispetto alla demolizione dell'edificio originario. A tal fine la richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da computo metrico estimativo che quantifichi il costo di demolizione del fabbricato e di sistemazione dell'area di sedime dello stesso. Per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotta garanzia fideiussoria dell'importo corrispondente, a favore del Comune, con le medesime caratteristiche di cui al paragrafo precedente;

L'intervento di delocalizzazione di cui al presente comma è soggetto ad intervento diretto o diretto convenzionato.

7. l'intervento di nuova costruzione, attuata a mezzo di Ampliamento (AM), ovvero le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti, sia mediante modifiche alla sagoma planimetrica che mediante sopraelevazioni:
- non è ammissibile negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
  - 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.
  - possono essere abbinati ad interventi di ristrutturazione edilizia a condizione che l'ampilamento sia volumetricamente identificabile vista la definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'allegato alla LR 15/2013 e s.m.i.

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

Cassato

**Art. 31**  
**Ristrutturazione urbanistica (RU)**

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli definiti dalla lettera f) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera h).
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.

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

1. Costituiscono interventi di demolizione quelli definiti dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera i).
2. L'intervento di demolizione non è ammesso per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, salvo gli elementi riconosciuti come superfetativi.
3. 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.
4. La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di provvedere con il medesimo titolo abilitativo, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione. A tal fine l'interessato dovrà produrre in allegato al titolo abilitativo computo metrico estimativo che quantifichi il costo di sistemazione dell'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione oltre a garanzia fideiussoria di adeguato importo, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata sistemazione dell'area e che preveda la rinuncia del beneficio 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.  
L'adeguatezza dell'importo oggetto della fideiussione sarà sempre oggetto di verifica da parte dell'amministrazione comunale e potrà essere soggetta a richiesta di integrazione.

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

1. Costituiscono interventi di recupero e risanamento delle aree libere quelli definiti dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera l).

**Art. 34**  
**Significativi movimenti di terra**

1. Costituiscono significativi movimenti di terra quelli definiti dalla LR 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera m). Il presente Regolamento demanda ad una puntuale valutazione la rilevanza in termini dimensionali, qualitativi e quantitativi dell'intervento ad opera del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia sulla base di apposita istanza che contenga una relazione che abbia i medesimi contenuti della relazione descritta al comma 2 dell'art. 85 del RUE.
2. 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 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 sono disciplinati dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i.
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 1 metro.

#### **Art. 35** **Modifica della destinazione d'uso (MU)**

1. Il mutamento della destinazione d'uso è disciplinato dall'art. 28 della LR 15/2013 e s.m.i. È 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. La monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali è disciplinata dal punto 9 dell'allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE.
3. Negli ambiti urbani storici il mutamento 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.
4. Non costituisce mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola - sino alla concorrenza della SU massima ammessa - 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 250 mq.
5. Gli edifici classificati di interesse storico-architettonico dal PSC, di cui all'art. 17 delle NTA del PSC, nei limiti definiti dall'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, 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 del 2000.

6. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale 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 dei titoli abilitativi. La documentazione da allegare ai titoli abilitativi 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 o artigianali potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un piano di caratterizzazione preliminare che 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. Unitamente agli elaborati di progetto dovrà quindi essere presentata un'Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano preliminare di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.

I risultati di tale piano di caratterizzazione preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpa, che accerterà 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 lo stato di contaminazione dei suoli, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/06).



## 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, il RUE identifica:

- le aree AS\_1 "Tessuti urbani storici", che corrispondono ai tessuti urbani storici e comprendono le aree entro cui sono insediati edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o edifici classificati dal PSC come "edifici di interesse storico-architettonico";
- 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 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 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.

##### 2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AS\_1 e AS\_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio 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 degli edifici esistenti, nel rispetto delle condizioni e limitazioni di cui al comma 3 dell'art. 28 del presente RUE e 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 si attuano attraverso un POC esteso alle "unità minime di intervento soggette a POC" corrispondenti alle aree perimetrare come tali nella cartografia del PSC e del RUE, sulla base delle indicazioni stabilite dalle NTA del PSC, a meno di casi soggetti ad intervento diretto per i quali il presente RUE detta normative specifiche, al fine di risolvere situazioni pregresse non altrimenti soddisfacenti.

Con riferimento alle aree AS\_3, si attuano per intervento edilizio diretto (ID):

- gli interventi nelle aree AS\_3 non assoggettate a POC, per le quali il presente RUE definisce i parametri urbanistico-edilizi, ammettendo interventi di riqualificazione urbanistica, anche attraverso interventi di demolizione con diversa distribuzione dell'edificazione, ovvero con ampliamento della superficie esistente, definiti in relazione a situazioni pregresse non altrimenti soddisfacenti con convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia con convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.
- gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, nelle aree AS\_3 soggette a POC, nelle more dello stesso.

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, 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) 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 di atterraggio.

Nelle aree AS\_2 e AS\_3, il POC può assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, 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), nei limiti stabiliti dal PSC per gli ambiti AS\_2 e AS\_3:

- tipologia POIC n. 15 (U.5.2a - medio-grandi strutture di vendita alimentari) (Ambiti AS\_2 e AS\_3)
- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari) (Ambiti AS\_2 e AS\_3)
- tipologia POIC n. 21, 22 e 23 (insediamenti integrati con presenza di piccole strutture di vicinato (U.4) e di medie strutture di vendita (Usi U.5.1a, U.5.1b, U.5.2a, U.5.2b, ) entro il limite di rilevanza comunale e sovra comunale definito dal POIC e comunque con esclusione di aggregazioni superiori a 5.000 mq di vendita (Ambiti AS\_2 e AS\_3).

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 oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., 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.5.2a Medio-grandi strutture di vendita alimentari (solo tramite POC e solo negli ambiti AS\_2 e AS\_3)
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC e solo negli ambiti AS\_2 e AS\_3)
- U.7 Pubblici esercizi (con esclusione di sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti.)
- 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 superiore
- 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 e AS\_2, dovrà essere verificata in relazione al rispetto dell'impianto tipologico originario, ove conservato; detta valutazione è demandata alla "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" qualora per l'immobile sia prevista l'acquisizione del relativo parere obbligatorio, ovvero negli altri casi valutata dal responsabile del procedimento.

Nella definizione delle destinazioni d'uso compatibili si dovrà fare riferimento alle seguenti direttive:

- a) ai piani superiori degli edifici, ad esclusione del piano terra, oltre alle funzioni originarie già insediate differenti da quella abitativa e oltre alla funzione abitativa sempre ammessa anche con cambio d'uso da destinazioni differenti, sono ammessi esclusivamente gli usi U.11, U.20, U.23, U.24 e U.29 nella misura non superiore al 30% della SU esistente dell'intera unità edilizia escluso il piano terra, purché il loro inserimento non comporti un'alterazione dell'impianto tipologico originario.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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, con esclusione dei portici affacciati su spazi pubblici. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE, derogabile esclusivamente ove si dimostri l'impossibilità a reperire la dotazione richiesta
H	Altezza massima	=	Esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanze tra edifici	=	Esistente
D4	Distanza dalle strade	=	Esistente

#### 5. **Prescrizioni particolari:**

Nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3 non è ammesso l'abbattimento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

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

Qualora non si disponga di altro locale destinabile ad autorimessa ovvero di uno spazio destinabile a posto auto nell'ambito di una corte, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per locali già attualmente destinati ad autorimesse pertinenziali.

All'interno degli ambiti urbani storici, per le ristrutturazioni e le nuove costruzioni è opportuno che siano previste soluzioni architettoniche (dissuasori fisici e limitazione di aree di posa e di nidificazione) che limitino o impediscano la nidificazione di piccioni.

### **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 saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche, ovvero caratterizzate dalla presenza di pertinenze di valore ambientale che si rende necessario mantenere libere da edificazione per ragioni ambientali e per salvaguardare le alberature eventualmente presenti.

Le aree AC\_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree a giardino o pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate, se non ai fini di ricavare le autorimesse di pertinenza, nei limiti definiti al successivo comma 4.

#### 2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_0, gli interventi si attuano per intervento edilizio 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, 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) 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 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, 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:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari)

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, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., compatibilmente con l'impianto tipologico degli edifici, sono ammessi i seguenti usi:

- 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.5.2b Medio- grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
  - U.7 Pubblici esercizi (con esclusione di sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti.)
  - 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 superiore
  - 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 e del RUE, ancorché 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 e 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.

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\_0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.  ----- E' ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica da destinare ad autorimesse. 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.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi 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	=	esistente
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 della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

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

In tutte le aree AC\_0 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC\_0 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

## **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, 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 edilizio 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, 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) 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 di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, 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 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, 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:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari)

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, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., compatibilmente con l'impianto tipologico degli edifici, sono ammessi i seguenti usi:

- 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.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
  - U.7 Pubblici esercizi (con esclusione di sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale



scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti.)

- 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 superiore
- 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 e del RUE, ancorché 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 e 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.

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)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,30 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,30 mq/mq) ovvero 0,30 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice).</p> <p>-----</p> <p>Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>-----</p> <p>Nelle aree AC_1, qualora gli interventi coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue, è ammessa la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, da attuare tramite PUA, che prevedano la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati ad alta efficienza energetica (Classe A), a fronte</p>

			<p>di un incremento percentuale massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 20% e nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente articolo. La convenzione del PUA stabilirà le congrue garanzie per la realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1**, ubicata nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:  SU max = 3.500 mq  nel rispetto delle altre condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 119/2010 del 21/09/2010 e sottoscritto in data 13/12/2010 Rep. n. 6491.</p>
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e 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: 12,50 m Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta l'altezza esistente anche se > di 12,50 m.
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 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 Sono ammesse edificazioni sul confine, in applicazione del 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 fitosanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AC\_1 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC\_1 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione",

l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

#### **Art. 39**

##### **Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC\_2)**

1. Nelle aree AC\_2, 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 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 titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;
  - qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.
3. **Modalità di attuazione:**  
Nelle aree AC\_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).  
Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi i parametri urbanistico-edilizi in base ai quali 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.

#### **Art. 40**

##### **Aree di trasformazione per usi residenziali (AC\_3)**

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 e contestuale nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_3, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti. Qualora l'intervento preveda l'applicazione di un indice superiore all'indice minimo previsto dal presente RUE, nei limiti definiti al successivo comma 4, il Permesso di costruire dovrà essere 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.

Qualora la trasformazione urbana assuma dimensioni tali da influire in maniera significativa sull'impianto urbano, interessando una superficie superiore a 5.000 mq, l'intervento di trasformazione potrà essere attuato esclusivamente tramite POC e successivo PUA.

Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione e di ristrutturazione edilizia.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, 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 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\_3, 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, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC\_3 (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) 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 di atterraggio.

3. **Usi ammessi:**

Nelle aree AC\_3 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.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi (con esclusione di sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti.)
- 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 superiore
- 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\_3 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>UF = 0,15 mq/mq, incrementabile fino a 0,40 mq/mq, quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree. Gli interventi che prevedono l'applicazione di un indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq, qualora interessino aree fino a 5.000 mq di SF, saranno oggetto di Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Gli interventi su aree con SF superiore a 5.000 mq, con indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq sono ammessi esclusivamente tramite POC e successivo PUA.</p> <p>Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AC_3.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	25 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	=	12,50 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
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\_3 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fitosanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AC\_3 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC\_3 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

### **Art. 41**

#### **Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0)**

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

Le aree AP\_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti produttivi saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche.

Le aree AP\_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate.

#### 2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AP\_0 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

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\_0 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, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,35 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 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.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AP\_0 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- 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.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio complementari quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, 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. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

I fabbricati residenziali esistenti nelle aree AP\_0 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.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP.0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
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 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
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 AP\_0 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fitosanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

All'atto della presentazione del titolo abilitativo, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e contestuale nuova costruzione, nuova costruzione, ampliamento, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che 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 6.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP\_0 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP\_0 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione



del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in “aree ad elevata probabilità di inondazione”, l’ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all’art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell’adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all’intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l’efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all’adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all’intervento edilizio. L’atto unilaterale d’obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

## Art. 42

### 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: 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 edilizio 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, 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.

#### 3. Usi ammessi:

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

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- 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.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.29 Attrezzature culturali
- U.31 Distributori di carburante.

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 recreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. 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.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: $UF = 0,55 \text{ mq/mq}$ - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice $0,55 \text{ mq/mq}$ ) ovvero $0,55 \text{ mq/mq}$ (quando la SU esistente è inferiore all'indice) ----- <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> ----- Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 52, mappali 1p, 6p, 535, 625, 626, nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi: $SU \text{ max} = 5.000 \text{ mq}$ alle condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 118 del 21/09/2010. e sottoscritto in data 06/12/2010 Rep. n. 6490.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	$5 \text{ mq}/100 \text{ mq di SU}$
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25,00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
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: 10 m nei confronti delle zone

			urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
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 del titolo abilitativo in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e contestuale nuova costruzione, nuova costruzione, ampliamento, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che 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 6.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP\_1 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP\_1 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

**Art. 43**  
**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 a prevalente funzione terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato.

In queste aree il RUE prevede:

- per gli edifici esistenti: 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 edilizio 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, 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

#### 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)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma nell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,55 mq/mq) ovvero 0,55 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice)
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	50 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 al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 20,00 Sono fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
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 del titolo abilitativo, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che 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 6.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP\_2 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel

rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP\_2 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitano dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

Nelle aree AP\_2 gli insediamenti di nuove strutture commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale dovranno conformarsi ai criteri, ai principi e alle discipline stabilite ai punti 12 e 13 dell'art. 9.5 del PTC - Norme Tecniche di attuazione del POIC - della Provincia di Bologna approvate con delibera del Consiglio Provinciale n.30 del 07-04-2009; in specifico, nei casi di singole strutture o aggregazioni di strutture di vendita che configurino interventi commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale, così come classificati al punto 3 delle NTA del POIC, l'attuazione di nuove strutture commerciali e di interventi di riqualificazione di strutture esistenti è vincolata al rispetto delle condizioni urbanistico-architettoniche di cui al punto 13 del POIC (Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate – ACEA).

#### **Art. 44**

##### **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 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 titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;

- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.

3. **Modalità di attuazione:**

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

Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi i parametri urbanistico-edilizi, in base ai quali 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 cedere 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.

4. Nelle aree AP\_3 sono individuate le seguenti "condizioni particolari":

- Con specifico riferimento per il comparto di Piano Particolareggiato "D1.96 (Alfa Spa)" in Comune di Anzola dell'Emilia, sono fatti salvi i contenuti del Piano Particolareggiato approvato, ancorché non convenzionato alla data di approvazione del PSC, in attesa di concordare con ANAS le modalità di accesso all'area. L'attuazione di tale comparto è subordinata alla stipula della convenzione.

#### Art. 45

#### Aree di trasformazione per usi produttivi (AP\_4)

1. **Definizione:**

Le aree AP\_4 sono costituite da tessuti urbani edificati di particolare rilevanza ai fini produttivi di cui confermare le finalità ad usi produttivi o da aree libere o parzialmente edificate, di cui si prevede la trasformazione per usi produttivi, in contesti urbanistici prevalentemente produttivi consolidati che necessitano di interventi di trasformazione e riqualificazione urbana.

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

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AP\_4, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti. Qualora l'intervento preveda l'applicazione di un indice superiore all'indice minimo previsto dal presente RUE, nei limiti definiti al successivo comma 4, al fine di risolvere criticità pregresse (parcheggi, piste ciclabili, ecc.), l'intervento è soggetto a PUA.

Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione e di ristrutturazione edilizia.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, 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 destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal 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\_4 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, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AP\_4 (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. Nelle aree AP\_4, le aggregazioni di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita non alimentari e le aggregazioni di piccole strutture di vicinato non alimentari (Uso U.4b), medio-piccole strutture alimentari (Uso U.5.1a) e medio-piccole e medio-grandi strutture non alimentari (Uso U.5.1b e U.5.2b) con oltre 1.500 mq. di vendita nei comuni con meno di 10.000 abitanti e con oltre 2.500 mq. di vendita nei comuni con oltre 10.000 abitanti, di cui ai tipi 21, 22 e 23 del POIC, sono soggette a POC e si attuano attraverso PUA.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AP\_4 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- 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.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.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche.

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.). La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP\_4 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	UF = 0,60 mq/mq incrementabile, tramite PUA, fino a 0,80 mq/mq, esclusivamente quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree. Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AP_4.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici
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: 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m

#### 5. Prescrizioni particolari:

All'atto della presentazione del titolo abilitativo dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che 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.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP\_4 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP\_4 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione

del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in “aree ad elevata probabilità di inondazione”, l’ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all’art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell’adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all’intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l’efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all’adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all’intervento edilizio. L’atto unilaterale d’obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

Nelle aree AP\_4 le nuove strutture commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale dovranno conformarsi ai criteri, ai principi e alle discipline stabilite ai punti 12 e 13 dell’art. 9.5 del PTCP - Norme Tecniche di attuazione del POIC - della Provincia di Bologna approvate con delibera del Consiglio Provinciale n.30 del 07-04-2009; nei casi di interventi commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale, così come classificati al punto 3 delle NTA del POIC, l’attuazione di nuove strutture commerciali e di interventi di riqualificazione di strutture esistenti è in specifico vincolata al rispetto delle condizioni urbanistico-architettoniche di cui al punto 13 del POIC (Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate – ACEA).

#### **Art. 46**

#### **Aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti (AP\_5)**

**1. Definizione:**

Sono aree che ospitano impianti esistenti per attività di rottamazione, di lavorazione inerti e simili. Il RUE individua le aree esistenti, identificandole, in base alle attività presenti e alle caratteristiche di intervento ammissibili, con le sigle alfabetiche richiamate nel seguito.

**2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AP\_5, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti assoggettati alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di opere volte a risolvere criticità pregresse o di mitigazione o compensazione, con le limitazioni più restrittive eventualmente indicate al successivo comma 4. In relazione all’entità e alla complessità dell’intervento da attuare, il Comune può comunque 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, può prevedere interventi di ammodernamento e sostituzione degli impianti e delle strutture esistenti, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, previa verifica di compatibilità urbanistica e ambientale da dimostrare mediante specifico Studio di Impatto Ambientale ai sensi della LR 9/1999 e s.m., che definisca usi e quantità massime ammissibili, oltre alla condizioni particolari derivanti da vincoli di PSC. Per gli ambiti così individuati saranno applicati i parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC.

**3. Prescrizioni particolari**

I progetti relativi alle aree AP\_5 devono essere accompagnati da una relazione di impatto sulle matrici ambientali e paesaggistiche, ovvero, nei casi in cui, in relazione all’entità e alla complessità dell’intervento da attuare, il Comune intenda richiedere che l’intervento sia attuato tramite PUA, i progetti devono essere assoggettati a Procedura di Verifica (Screening) ai sensi della LR 9/1999 e s.m..

I progetti relativi alle aree AP\_5 devono prevedere la realizzazione di opere di mitigazione/compensazione e, in particolare, l'impianto di siepi arboreo/arbustive di dimensioni idonee a minimizzare l'impatto paesaggistico degli impianti.

Le aree AP\_5 possono essere riconvertite e riqualificate mediante la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. La realizzazione di tali impianti è sottoposta alle procedure previste dalla normativa di settore vigente. A garanzia degli obblighi di demolizione e bonifica del terreno al momento della dismissione dell'impianto ed il ripristino dei luoghi dovrà essere fornita apposita garanzia fideiussoria.

In tutte le aree AP\_5 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP\_5 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

#### **Art. 47**

#### **Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano (AG/U)**

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

Sono aree parzialmente edificate ovvero aree di nuova localizzazione, per attrezzature private, per lo più sportive, di interesse generale, in ambito urbano.

In queste aree il RUE prevede il consolidamento delle attività esistenti, ovvero l'insediamento di nuove attività, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Il RUE individua le singole aree AG/U, identificandole con le sigle alfanumeriche richiamate nel seguito.

##### **2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AG/U, 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.

Nelle aree AG/U 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, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari alle SU assegnate dal RUE alle aree AG (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) 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) o la SU eventualmente assegnata o ancora la SU degli edifici esistenti da acquisire, potranno essere straordinariamente incrementati nella misura massima del 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 di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può inoltre prevedere interventi di trasferimento della SU insediata o insediabile nell'area AG/U, da attuarsi tramite un PUA unitario (esteso all'area di decollo e all'area di atterraggio). Il POC prevederà che i diritti edificatori pari alla SU da trasferire dall'area di decollo, possano essere espressi sull'area di atterraggio (ARS), a condizione:

- della completa demolizione degli edifici oggetto di perequazione, qualora l'accordo prevede il trasferimento di SU esistente,
- della sistemazione paesaggistica dell'area di decollo.

### 3. **Prescrizioni particolari:**

Nelle aree AG/U non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fitosanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AG/U individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AG/U individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

#### **Art. 47 bis**

#### **Aree edificate**

#### **in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) e in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)**

1. Qualora il POC perimetri un ambito di attuazione che escluda aree su cui insistano edifici esistenti, isolandole in modo tale che queste non possano essere coinvolte in altri ambiti di attuazione del medesimo ARS o APR, il POC provvede ad assegnare alle stesse aree una classificazione urbanistica speciale che riconosca, in forma definitiva, le stesse potenzialità ammesse per la fase transitoria, con riferimento al presente articolo del RUE.

#### 2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree di cui al presente articolo, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Per gli edifici esistenti non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammessa l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui al successivo art. 48.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.1 Residenza (solo per le aree residue da ambiti ARS)
- U.2 Attività ricettive (solo per le aree residue da ambiti ARS)
- U.3 Residenza collettiva (solo per le aree residue da ambiti ARS)
- U.4a Esercizi commerciali di vicinato alimentari (solo per le aree residue da ambiti ARS)
- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo (solo per le aree residue da ambiti APR)
- 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 (solo per le aree residue da ambiti APR)
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi (solo per le aree residue da ambiti APR)

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- <b>nelle aree residue da ambiti ARS:</b> sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 8 della LR 15/2013 e s.m.i. Negli edifici esistenti 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, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.</p> <p>E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo 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.</p> <p>Gli interventi di ampliamento che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.</p> <p>- <b>nelle aree residue da ambiti APR:</b> sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 8 della LR 15/2013 e s.m.i. Negli edifici residenziali è ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC.</p>
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	esistente
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 ≥ 10 m

### 5. Prescrizioni particolari:

Gli interventi di ampliamento sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.

## SEZIONE II - TERRITORIO RURALE

### Art. 48

#### Prescrizioni particolari per il territorio rurale

1. Negli ambiti ARP, AVA e AAP del 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) nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui è consentito 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 (SMA), 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. In ogni caso, ai fini edificatori, non è riconosciuta la formazione di aziende residue inferiori a 3 ettari.
  - d) le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati a mezzo di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, quando ammesse dal presente RUE, dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti escludendo l'edificazione sparsa e nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 28 e 29 del presente RUE, fatte salve precise esigenze di integrazione dei centri aziendali agricoli esistenti; dovranno inoltre essere integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva e costruttiva con le forme tradizionali locali, ed in particolare:
    - 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,
    - impiego di strutture prefabbricate, purché con pendenza del tetto corrispondente alle pendenze tipiche della tradizione locale e con tamponamento delle pareti perimetrali che mascheri completamente la struttura prefabbricata,
    - adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico,
  - e) le nuove costruzioni, la costruzione di opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6 dell'allegato alla LR 15/2013 e s.m.i. e gli interventi di ristrutturazione edilizia, quando ammesse dal presente RUE, 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 i fabbricati 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;
    - la tipologia e le pendenze delle falde di copertura tipiche del paesaggio rurale. Per il manto di copertura dovranno essere utilizzati materiali che garantiscano un corretto inserimento nel contesto rurale, preferibilmente in coppi, 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;
    - la modularità delle aperture tipiche degli edifici rurali, con particolare riferimento al rapporto fra larghezza ed altezza delle finestre;

- le caratteristiche volumetriche tipiche del territorio rurale, limitando all'essenziale la realizzazione di elementi sporgenti rispetto al volume compatto del fabbricato, quali balconi scale esterne o altri volumi aggettanti;
  - le caratteristiche tipiche del paramento murario degli edifici rurali, che dovrà essere intonacato, è ammesso l'uso della tecnica della gelosia, compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme tecniche per le costruzioni vigenti. 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;
  - l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi sia realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla quota di colmo del tetto;
  - le ricostruzioni in genere, come le nuove costruzioni, **quando effettuate in corti ove siano presenti edifici soggetti a tutela**, dovranno riproporre la forma geometrica della pianta dell'edificio originario, intendendosi che l'edificio non può essere sostituito da un fabbricato a pianta di forma diversa da quella originaria, ancorché sia ammessa la riduzione della dimensione di ciascun lato, nonchè una tipologia di copertura a due, a tre o a quattro acque, in coerenza con l'edificio originario, riproponendo la medesima pendenza delle falde di copertura dell'edificio originario.
  - per gli interventi di nuova costruzione, di costruzione di opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6 dell'allegato alla LR 15/2013 e s.m.i. e di ristrutturazione edilizia ovvero per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico, che non possano essere serviti da pubblica fognatura, è vietato lo scarico delle acque reflue, senza un preventivo trattamento, in acque superficiali o sul suolo. Dovranno pertanto essere previsti sistemi di depurazione privati secondo le disposizioni normative vigenti;
- f) le prescrizioni di cui alla lettera precedente sono applicabili a tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente agli elementi oggetto di modifica e nuova realizzazione;
- g) oltre a quanto previsto alle lettere precedenti 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;
- h) 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;
- i) il rilascio dei titoli abilitativi relativi a
- nuove costruzioni agricole,
  - recupero ad uso abitativo di edifici rurali preesistenti,
  - realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali),
- quando tali interventi siano ammessi dal presente RUE e quando per tali interventi non sia possibile l'allacciamento ad una rete di pubblica fognatura recapitante ad un depuratore, è subordinato all'esecuzione di un'indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo;
- l) 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 D.lgs. n. 152/2006 e della normativa regionale vigente; gli scarichi domestici (e assimilabili) non



recapitanti in pubblica fognatura devono essere sottoposti ad un trattamento appropriato da individuarsi tra le seguenti tipologie:

- Degrassatore, fossa Imhoff e subirrigazione o 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, da realizzarsi secondo le specifiche tecniche contenute nell'Allegato 4 alla "Relazione – Variante PTCP in recepimento del PTA regionale";

m) per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, ricompresi entro le seguenti aree:

- "aree di salvaguardia delle captazioni";
- "aree di ricarica della falda: Settore di tipo D e B";
- "aree a vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata

per lo smaltimento delle acque nere non è comunque ammessa la subirrigazione o l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta;

n) i bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali, fermo restando la conformità ai "requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale" stabiliti dalle "Disposizioni attuative del D.M. 7 aprile 2006 (Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati da fonte agricola - Criteri e norme tecniche per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento)" emesse dalla R.E.R. e dalla LR 4/2007. Ove ammessi, essi dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico e comunque a distanza non inferiore a:

- 100m dalle abitazioni esistenti;
- 300 m dai confini con ambito non rurali;
- 20 m dai confini di proprietà;
- 20 m dagli edifici non abitativi.

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo.

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 che preveda specifiche garanzie da commisurare in relazione alle opere previste ( garanzia fideiussoria, deposito cauzionale ecc...).

o) per gli edifici esistenti 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, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.

Per gli edifici il cui volume 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 maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.

E' ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo 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;

p) in tutti i casi di intervento sulle aree esterne 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. Tutti i percorsi e le zone a parcheggio dovranno essere realizzati con materiali tipici della tradizione locale;

q) al fine di valorizzare e salvaguardare il particolare assetto paesaggistico presente, all'interno delle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", degli "Ambiti di particolare interesse storico", e delle "Aree interessate da Partecipanze e da Consorzi Utilisti", come definite rispettivamente all'art. 24, all'art. 26 e all'art. 27 delle NTA e individuate nelle tavole di PSC, gli interventi che comportino la realizzazione di nuovi corpi edilizi, anche collegati agli usi agricoli, o di manufatti (tettoie, recinzioni ...), e la nuova viabilità podereale ed interpodereale, dovranno risultare coerenti con l'organizzazione territoriale esistente,

preservare la leggibilità degli allineamenti e dei tracciati originari, garantire che sia conservata la percezione del paesaggio e delle relazioni tra il territorio rurale e le componenti storiche e architettoniche, secondo quanto disposto negli articoli citati.

2. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, 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. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, 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 titolo abilitativo alla costruzione. Quando tali opere interessino ambiti 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. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, 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 realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse, e comunque per tratti limitati alle esigenze di passaggio carraio.
  - e) l'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio superficiale che riducano sensibilmente il volume specifico di vaso, modificando quindi i regimi idraulici, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune ed è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume di vaso pari almeno a 100 metri cubi per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole dell'autorità idraulica competente, espresso sulla base di una idonea documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, Ai fini dell'applicazione di questo punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico di vaso. I volumi minimi previsti a presente punto possono essere modificati dall'Autorità di Bacino secondo le procedure previste dal PSAI, senza che ciò comporti variante al presente RUE.

5. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, la realizzazione di:
- a) campi attrezzati sosta nomadi è ammessa ove sia dimostrata tramite apposito studio di sostenibilità la compatibilità con i caratteri naturali, ecosistemici e paesaggistici locali, e quando sia previsto un adeguato inserimento paesaggistico e territoriale.
6. Nel territorio rurale sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato, qualora specificatamente ammessi dalle norme d'ambito, 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 essere realizzati in strutture leggere in legno o ferro o in edifici esistenti ovvero in edifici di nuova realizzazione, fino a 250 mq di superficie coperta, purché questi abbiano caratteristiche tipologiche e materiali tipici della tradizione locale e siano correttamente inseriti nel paesaggio. Le nuove costruzioni potranno essere ammesse con intervento diretto convenzionato al fine di vincolare l'attuatore alla demolizione delle strutture realizzate nel caso di cessazione dell'attività di vendita, con idonee garanzie fideiussorie. L'intervento è inoltre 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. I fabbricati esistenti nell'ambito di nuclei edificati o corti rurali, originariamente destinati ad allevamenti (con esclusione delle tipologie tradizionali stalla-fienile) qualora realizzati in materiali tradizionali e le porcilaie, in qualsiasi materiale realizzate, e non più utilizzati, 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, prevedendo le relative dotazioni di parcheggi di pertinenza.
- Gli interventi di recupero di cui al caso b), sono subordinati alla completa demolizione di tutte le altre strutture prefabbricate o le altre porcilaie esistenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento, nonché di eventuali strutture di stoccaggio dei liquami zootecnici. 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.
9. Per i fabbricati esistenti nel territorio rurale, realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici dell'ambito 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 ≤ 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, ovvero anche con struttura prefabbricata, purché con pendenza del tetto corrispondente alle pendenze tipiche della tradizione locale e con tamponamento delle pareti perimetrali che mascheri completamente la struttura prefabbricata.
- qualora non siano parte di un nucleo edificato, ma siano invece isolati, essi possono:

- in assenza di opere: ospitare un'attività analoga a quella precedentemente insediata o essere riconvertiti all'uso agricolo,
  - in presenza di opere: continuare ad ospitare l'attività già insediata, ovvero essere riconvertiti all'uso agricolo.
10. 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.
11. Sono considerate attrezzature di servizio all'agricoltura le strutture tipo tunnel o altri impianti analoghi, privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinate al semplice riparo o all'intensificazione delle colture agrarie in pieno campo, come tali non vengono computate al fine della verifica dei parametri e la loro realizzazione non è soggetta ad alcun titolo autorizzativo.
12. Negli ambiti ARP, AVA e AAP e nelle aree AVN, 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 15 mq destinati ad autorimessa
  - massima: 60% della SU, di cui almeno 15 mq destinati ad autorimessa.
13. Negli ambiti ARS del PSC, in assenza di POC, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 8 della LR 15/2013 e s.m.i.. In tali edifici 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, garages, ecc) 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 al titolo abilitativo 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.
14. Negli ambiti APR del PSC, in assenza di POC, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 8 della LR 15/2013 e s.m.i.. Negli edifici residenziali è ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC.
15. Negli ambiti destinati ad ospitare le dotazioni ecologiche (DOT\_E) del PSC, in assenza di POC, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 8 della LR 15/2013 e s.m.i.. In edifici esistenti 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, garages, ecc) 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 al titolo abilitativo 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.

16. Nell'ambito delle aree perimetrare come "Zone soggette a PAE" nella cartografia del RUE, valgono le disposizioni del PAE vigente con la sola esclusione per le destinazioni finali. La classificazione del territorio assegnata dal RUE e riportata all'interno del perimetro è assunta come destinazione finale e a quella si deve fare riferimento per i parametri urbanistico-edilizi e le altre condizioni stabilite dal presente RUE. L'adeguamento del PAE a nuove disposizioni del PIAE, può comportare la modifica del RUE per quanto attiene alle destinazioni finali e ai relativi parametri urbanistico-edilizi, in coerenza con il PSC.
17. Negli ambiti ARP, AVA e AAP e nelle aree AVN, per i fabbricati residenziali esistenti, già classificati come zone di completamento B nei previgenti PRG e che non avessero sfruttato integralmente le potenzialità edificatorie dallo stesso assegnate, oltre agli interventi già previsti nell'ambito del territorio rurale, sono ammessi anche interventi di ampliamento, a parità di numero di alloggi, pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, sulla base di una dichiarazione del tecnico progettista che documenti, con appositi schemi, la non completa saturazione dell'indice sul lotto individuato dal previgente PRG. Tali ampliamenti non sono ammessi per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.
18. I progetti degli interventi di ampliamento di cui al comma precedente potranno essere richiesti per un periodo transitorio la cui scadenza, in via convenzionale, si fa coincidere con la scadenza del primo POC. Gli interventi dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, nel garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008 e successive modifiche ed integrazioni, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici, incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti.

#### **Art. 49**

#### **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 indica come "aree di valore naturale e ambientale" le seguenti zone ed elementi del PSC:

- i "Nodi ecologici" e le zone di rispetto dei nodi ecologici complessi,
- i "Corridoi ecologici",
- il "Connettivo ecologico diffuso periurbano",
- le "Aree di Riequilibrio Ecologico (ARE)",
- le "Zone di tutela naturalistica",
- le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale",
- le "Zone di Protezione Speciale (ZPS) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC)",
- il "Sistema forestale e boschivo",
- i "Maceri",
- le "Zone umide",
- gli "Alvei attivi ed invasivi di bacini idrici",
- le "Fasce di tutela fluviale",
- le "Fasce di pertinenza fluviale",
- le "Aree per la realizzazione di interventi idraulici",
- le "Casse d'espansione".

Nelle aree AVN valgono le prescrizioni delle NTA del PSC relative alle singole zone.

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:**

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

**3. Usi ammessi:**

- a) Per gli edifici compresi negli ambiti AVN e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.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.

- b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.29 Attrezzature culturali

A.1 Residenza agricola

A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione

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

Per l'edificio esistente, catastalmente identificato al Fg. 30, mappale 169 del Comune di Anzola dell'Emilia, oltre agli usi sopra indicati, nei limiti di cui alle altre norme del presente RUE, è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

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

- c) nella generalità degli ambiti AVN, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e 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.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.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione
- altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

Nella generalità degli ambiti AVN non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

Nelle aree AVN non è ammessa la realizzazione di strutture sportive, quali campi da golf, piste di motocross, gokart, ecc.

Nella generalità delle aree AVN, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni del presente RUE o dal PSC, a corredo degli edifici ricettivi esistenti e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, 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 richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

- a) interventi su edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici 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 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 completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

<b>a) per gli edifici classificati come “edifici 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. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell’ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento.</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, di 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, purché l’intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell’impianto originario.</p> <p>Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l’insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.</p>
H	Altezza massima	=	Esistente

<b>b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati 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. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell’ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>Per gli edifici il cui volume 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 maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell’ambito dell’intervento di recupero dell’edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell’edificio esistente, un’unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell’art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>



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

**c) nella generalità degli ambiti 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:**

**A.1 - RESIDENZA AGRICOLA:**

**- Non sono ammesse costruzioni ex novo**

**- Edifici esistenti:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con gli stessi fino al secondo grado.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>

**A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:**

**- Non sono ammesse costruzioni ex novo**

**- Edifici esistenti:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
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

**A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):**

**- Non sono ammesse costruzioni ex novo**

**- Edifici esistenti:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
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.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO</b> (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
<b>- Non sono ammesse costruzioni ex novo</b>			
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
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.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
<b>- Non sono ammesse costruzioni ex novo</b>			
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	Esistente
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.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano una corte agricola, dovranno essere accompagnati da interventi di sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici, utilizzando essenze arboree o arbustive autoctone e tipiche, la cui previsione dovrà essere documentata da una specifica relazione agronomica.

### **Art. 50**

#### **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)**

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

Il PSC individua come "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" (ARP) le parti del territorio che rivestono un particolare interesse paesaggistico ed ambientale per caratteristiche morfologiche, per la preesistenza di forme colturali tradizionali, per la presenza di una rete di corsi d'acqua caratterizzati da un buon grado di naturalità e di vegetazione spontanea riparia di interesse naturalistico e paesaggistico, che richiedono interventi di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica. La disciplina degli interventi edilizi persegue gli obiettivi prioritari del recupero del patrimonio edilizio esistente e del contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione.

#### 2. **Modalità di attuazione:**

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

### 3. Usi ammessi:

- a) Per gli edifici compresi negli ambiti ARP e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.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.

- b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti, 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.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.

- c) nella generalità degli ambiti ARP, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e 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.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
- A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e 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 agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

Nella generalità degli ambiti ARP, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni del presente RUE o dal PSC, a corredo degli edifici abitativi e ricettivi e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- piccole serre ornamentali, per una superficie massima di 12 mq;
- attrezzature sportive leggere (campi da tennis, campi da bocce, ecc.);
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili, per una superficie massima di 30 mq;

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 richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

Nella generalità degli ambiti ARP non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

Negli ambiti ARP non è ammessa la realizzazione di strutture sportive quali campi da golf, piste di motocross, gokart, maneggi, ecc, a meno che tali strutture siano previste da un POC che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico, anche con riferimento alle problematiche derivanti dalle condizioni di accessibilità, con specifico studio di impatto ambientale.

#### 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 di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici 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 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 completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

<b>a) per gli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC:</b>			
SM	Superficie minima di	=	intera unità edilizia oggetto di intervento

	intervento		
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento.</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, di 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, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.</p> <p>Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.</p>
H	Altezza massima	=	esistente

**b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola:**

**b1) per usi non agricoli:**

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. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>Per gli edifici il cui volume 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 maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 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 esistente alla data di adozione del PSC pari a 150 mq.</p> <p style="text-align: center;">----- Condizioni particolari -----</p> <p>Con riferimento alla zona omogenea D6.2 del previgente PRG, in Comune di Anzola dell'Emilia, nelle aree catastalmente identificate al Fig. 41, mappali 51, 236p, 52p, 244p, 32p, 29, 30p, sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usi ammessi: è ammessa la conferma delle attività produttive esistenti alla data di adozione del PSC. In caso di dismissione dell'attività insediata (spurghi), i fabbricati esistenti e quelli realizzabili in base al presente articolo non potranno essere</li> </ul>

			<p>recuperati per usi diversi da quelli agricoli.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU max = è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC, pari a 1.000 mq di SU. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con accorpamento della SU, nel rispetto della SU massima, rappresentata dalla SU esistente alla data di adozione del PSC incrementata di 1.000 mq di SU.</li> <li>- H max = 9,00 m</li> </ul> <p>Tutti gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, al fine di stabilire che i volumi esistenti e quelli di cui si ammette la realizzazione in base al presente articolo, non potranno essere recuperati per attività produttive diverse da quelli insediate nell'area alla data di adozione del PSC e che il recupero eventuale delle volumetrie potrà essere attuato esclusivamente con ricorso a meccanismi di perequazione previsti dal PSC e RUE.</p> <p>L'intervento di ampliamento è assoggettato alla realizzazione di un collegamento fognario all'impianto di depurazione.</p> <p>-----</p> <p>Con riferimento alla zona omogenea D6.2 del previgente PRG, in Comune di Anzola dell'Emilia, nelle aree catastalmente identificate al Fig. 41, mappali 29, 32, 52 e 153, sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usi ammessi: è ammessa la conferma delle attività produttive esistenti alla data di adozione del PSC. In caso di dismissione dell'attività insediata (spurghi), i fabbricati esistenti e quelli realizzabili in base al presente articolo non potranno essere recuperati per usi diversi da quelli agricoli.</li> <li>- SU max = è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC, pari a 1.000 mq di SU. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con accorpamento della SU, nel rispetto della SU massima, rappresentata dalla SU esistente alla data di adozione del PSC incrementata di 1.000 mq di SU.</li> <li>- H max = 9,00 m</li> </ul> <p>Tutti gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, al fine di stabilire che i volumi esistenti e quelli di cui si ammette la realizzazione in base al presente articolo, non potranno essere recuperati per attività produttive diverse da quelli insediate nell'area alla data di adozione del PSC e che il recupero eventuale delle volumetrie potrà essere attuato esclusivamente con ricorso a meccanismi di perequazione previsti dal PSC e RUE.</p> <p>L'intervento di ampliamento è assoggettato alla realizzazione di un collegamento fognario all'impianto di depurazione.</p>
H	Altezza massima	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente</li> <li>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</li> </ul>
VL	Visuale Libera	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente</li> <li>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</li> </ul>

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

**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:**

**A.1 - RESIDENZA AGRICOLA:**

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere

			<p>rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con gli stessi fino al secondo grado.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>

<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	<p>Superficie fondiaria agricola;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30.000 mq per la generalità dei casi;</li> <li>- 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.</li> </ul>
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.2 nell'azienda agricola interessata), alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.),</li> <li>- da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).</li> </ul>
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
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	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 con un massimo di 1.200 mq di SU
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - 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

<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE</b> (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
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</b> (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
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.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO</b> (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 20% della SU e comunque fino ad un massimo di 2.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente



			- 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = 20 m

<b>A.12 - RECINTI E PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE:</b>			
- E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 100 mq di SU.			
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene

<b>A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:</b>			
- E' ammessa la realizzazione di strutture per attività complementari (U.7) ad attrezzature per la pesca sportiva esistenti (laghetti), nella misura massima complessiva di 50 mq di SU.			

<b>A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	Esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene

## 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. 51

### Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA)

#### 1. Definizione:

Il PSC individua come "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (AVA) le parti del territorio idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad un'attività di produzione di beni agro-alimentari.

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 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

**3. Usi ammessi:**

- a) Per gli edifici compresi negli ambiti AVA e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti, 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.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.

- b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti, 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione
- altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

Per l'edificio esistente, catastalmente identificato al foglio 32 particella 34 del Comune di Anzola dell'Emilia, oltre agli usi sopra indicati, nei limiti di cui alle altre norme del presente RUE, è ammesso l'uso U5.1

- c) nella generalità degli ambiti AVA, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e 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 (intensivo-industriale)
  - A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - A.6 Serre di tipo industriale
  - 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.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
  - A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
  - A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
  - A.13 Attrezzature per la pesca sportiva
  - A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione.

Nella generalità degli ambiti AVA, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni del presente RUE o dal PSC, a corredo degli edifici abitativi e ricettivi e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- piccole serre ornamentali, per una superficie massima di 12 mq;
- attrezzature sportive leggere (campi da tennis, campi da bocce, ecc.);
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili, per una superficie massima di 30 mq;

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 richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

Nella generalità degli ambiti AVA non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

Negli ambiti AVA non è ammessa la realizzazione di strutture sportive quali campi da golf, piste di motocross, gokart, maneggi, ecc, a meno che tali strutture siano previste da un POC che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico, anche con riferimento alle problematiche derivanti dalle condizioni di accessibilità, con specifico studio di impatto ambientale.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

- a) interventi su edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici 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 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 completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

<b>a) per gli edifici classificati come "edifici 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. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento. 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, di 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, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario. Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente. Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.
H	Altezza massima	=	esistente

<b>b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati 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	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi. Per gli edifici il cui volume 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 maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente. Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21

			della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq. 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 esistente alla data di adozione del PSC pari a 150 mq.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
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

**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, 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:**

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, ovvero abbiano una SU inferiore a quella massima ammessa dalle presenti norme, la nuova edificazione deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva o in ampliamento rispetto al fabbricato esistente. L'impossibilità a ricavare l'abitazione nei fabbricati esistenti dovrà in ogni caso essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica e relazione, a firma di un tecnico abilitato e l'edificio dovrà essere demolito. La nuova costruzione potrà essere realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente: gli interventi di nuova costruzione e di demolizione dovranno quindi essere oggetto di un unico titolo abilitativo. La certificazione attestante la inidoneità degli altri fabbricati esistenti ad essere recuperati ad uso abitativo dovrà essere formalizzata con atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di destinazione degli edifici stessi, sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

**- Nuove costruzioni:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	50.000 mq
SU	Superficie utile max	=	100 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente il primo, fino ad un massimo di 120 mq di SU, per realizzare, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000.
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

**- Edifici esistenti:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di

			<p>140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con gli stessi fino al secondo grado.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>
<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	<p>Superficie fondiaria agricola;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30.000 mq per la generalità dei casi;</li> <li>- 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.</li> </ul>
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.2 nell'azienda agricola interessata), alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.),</li> <li>- da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).</li> </ul>
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
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima raggiungibile con ampliamenti = 2.000 mq (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.2 nell'azienda agricola interessata) alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.),</li> </ul>

			- da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - 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

<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE:</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	Superficie fondiaria agricola; - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	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 per un massimo di 1.200 mq di SU, comprensiva delle eventuali superfici preesistenti.
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 60 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	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 con un massimo di 1.200 mq di SU
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione

			planimetrica e/o altimetrica: D2 = - rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio: 200 m - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = - tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 60 m

<b>A.4 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO PRODUTTIVI (INTENSIVO-INDUSTRIALE):</b>			
- Per allevamenti bovini e suini e per allevamenti di altro tipo e per zootecnia minore:			
<b>- Interventi di nuova costruzione</b>			
La realizzazione di nuovi allevamenti di tipo produttivo è disciplinata dal Piano Stralcio di settore del Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto zootecnico. L'intervento è subordinato alla presentazione di un "Piano/programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale" con riferimento alle "Linee Guida per il governo delle trasformazioni nel territorio rurale" della Provincia di Bologna (Del. G.P. n.485 del 22.11.2005).			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	- 30.000 mq per allevamenti bovini e suini - 15.000 mq per allevamenti di altro tipo e per zootecnia minore
SU	Superficie utile max	=	Per allevamenti bovini e suini: - minima edificabile = 700 mq di SU - massima edificabile = 6.000 mq di SU Per allevamenti di altro tipo e per zootecnia minore: - minima edificabile = 500 mq di SU - massima edificabile = 3.000 mq di SU
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 100 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 10%, e comunque fino ad un massimo di 5.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 6 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = - rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio: 200 m



			- rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = - tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 100 m
- A servizio degli allevamenti zootecnici produttivi, è ammessa la realizzazione di un' <b>abitazione di custodia</b> , se non già esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella fissata per l'edificio destinato alla funzione principale
SU	Superficie utile max	=	non superiore a 120 mq di SU
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	10 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella esistente su cui insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento non superiore al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC e comunque per un massimo di 120 mq di SU
H	Altezza massima	=	esistente

#### **A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI**

<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	Superficie fondiaria agricola; - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.5 nell'azienda agricola interessata), alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).  ----- Condizioni particolari ----- Nell'area catastalmente identificata al Fg. 32 mappali 71, 72, 88, 89, nel Comune di Anzola dell'Emilia, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 200 mq di SU, da realizzare nell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti.
H	Altezza massima	=	9,50 m
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
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di	=	intera unità edilizia oggetto di intervento

	intervento agricola		
SU	Superficie utile max	=	SU massima raggiungibile con ampliamenti = 2.000 mq (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.5 nell'azienda agricola interessata) alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - 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

<b>A.6 - SERRE DI TIPO INDUSTRIALE</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,5 mq/mq e comunque fino ad un massimo di 2.500 mq di SU. ----- Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore giallo, nel territorio del Comune di Anzola dell'Emilia, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 400 mq di SU, da destinare a servizi per il personale e da realizzare nella parte non prospiciente il fronte stradale.
VL	Visuale Libera	=	1
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>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,3 mq/mq, fino ad un max. di 2.000 mq di SU
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
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 20% e comunque fino ad un massimo di 2.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = 20 m

#### **A.10 - ALLEVAMENTI ITTICI PER USO PRODUTTIVO:**

E' ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia al servizio degli allevamenti, mediante recupero di edifici esistenti, nel numero massimo di 1 alloggio, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

**- Non sono ammesse costruzioni ex novo**

**- Edifici esistenti:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella esistente su cui insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente

#### **A.12 - RECINTI E PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE:**

- E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 100 mq di SU.

D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene
----	----------------------------------	---	---

#### **A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:**

- E' ammessa la realizzazione di strutture per attività complementari (U.7) ad attrezzature per la pesca sportiva esistenti (laghetti), nella misura massima complessiva di 50 mq di SU.

#### **A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE**

**- Nuove costruzioni:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	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	=	9,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	20 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1

**- Edifici esistenti:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
-----	--	---	---

SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene

Condizioni particolari			
<p>Nell'area catastalmente identificata al Fig. 16 mappale 40, in Comune di Anzola dell'Emilia, a conferma parziale di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E.6), sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi: Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A.2 - Attrezzature di servizio all'agricoltura</li> <li>- A.5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici</li> </ul> <p>SU max = 3.500 mq, oltre alla SU esistente alla data di adozione del PSC H max = 7,5 m L'intervento è soggetto a P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale) finalizzato a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fig. 17 mappali 8, 9, 10, 11, 12p, 71 e 72, in Comune di Anzola dell'Emilia, a conferma parziale di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E6.2), sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi: Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A.2 - Attrezzature di servizio all'agricoltura</li> <li>- A.4 - Allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriale)</li> <li>- A.5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici</li> </ul> <p>SU max = 8.000 mq, oltre alla SU esistente alla data di adozione del PSC H max = 7,5 m L'intervento è soggetto a P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale) finalizzato a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.</p>			

#### 5. **Prescrizioni particolari:**

La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3) e di tipo produttivo intensivo-industriale (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.

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. 52**

#### **Ambiti agricoli periurbani (AAP)**

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

Negli ambiti agricoli periurbani il RUE persegue il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
- b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche e di servizi ambientali.

#### 2. **Modalità di attuazione:**

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

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

- a) Per gli edifici compresi negli ambiti AAP e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare,

definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.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.

- b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, oltre agli usi in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, definiti ai sensi del comma 2 dell'art.28 della LR 15/2013 e s.m.i., gli usi ammessi sono i seguenti 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.4 Esercizi commerciali di vicinato
- 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.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione
- altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

- c) nella generalità degli ambiti AAP, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e 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.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 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre

- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione  
 - altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

Nella generalità degli ambiti AAP non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

Negli ambiti AAP non è ammessa la realizzazione di strutture sportive ad elevato impatto ambientale, quali campi da golf, piste di motocross, gokart, ecc.

Negli ambiti AAP non è ammessa la realizzazione di strutture sportive quali maneggi, a meno che tali strutture siano previste da un POC che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico, anche con riferimento alle problematiche derivanti dalle condizioni di accessibilità, con specifico studio di impatto ambientale.

Nella generalità degli ambiti AAP, fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni del presente RUE, a corredo degli edifici abitativi e ricettivi e a supporto di attrezzature sportivo-ricreative esistenti, 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 richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

- a) interventi su edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici 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 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 completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

a) per gli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC:			
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. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio. 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, di 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, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario. Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente. Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.
H	Altezza massima	=	esistente

**b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola:**

<b>b1) per usi non agricoli:</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. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi. Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq. Per le attività ristorative esistenti alla data di adozione del PSC e non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 150 mq.
	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
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

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

**c) nella generalità degli ambiti AAP, 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:**

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
-----	--	---	---

SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con gli stessi fino al secondo grado.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>

<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:</b>			
<b>- Non sono ammesse costruzioni ex novo</b>			
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
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.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE:</b>			
<b>- Non sono ammesse costruzioni ex novo</b>			
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
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.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO:</b>			
<b>- Non sono ammesse costruzioni ex novo</b>			
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 20% e comunque fino ad un massimo di 2.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - 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	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = 20 m

<b>A.12 - RECINTI E PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE</b>			
<b>- E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 100 mq di SU.</b>			
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene

<b>A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
<b>- Non sono ammesse costruzioni ex novo</b>			
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene

#### 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.

**Art. 52 bis**  
**Attrezzature private di interesse generale in territorio rurale (AG/R)**

1. Le aree AG/R sono destinate ad ospitare "Attrezzature private di interesse generale in territorio rurale" e corrispondono ad aree parzialmente edificate ovvero ad aree di nuova localizzazione, individuate dal PSC, che il RUE identifica con sigle alfanumeriche, disciplinandone le possibilità di intervento. In queste aree il RUE prevede:
  - il consolidamento delle attività esistenti, anche con incrementi delle superfici insediate, nel rispetto degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
  - interventi di nuova edificazione ed insediamento di nuove attività, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.
2. Nelle aree AG/R:
  - gli interventi che prevedano la conferma della SU esistente alla data di adozione del PSC ovvero un suo ampliamento non superiore a 150 mq, sono attuati tramite intervento diretto,
  - gli interventi che prevedano nuova edificazione o ampliamenti superiori a 150 mq di SU sono attuati mediante un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che dovrà verificare, con apposita ValSAT di cui all'art. 5 della LR 20/2000, la dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi ed in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione delle eventuali opere necessarie a risolvere le criticità rilevate in sede di ValSAT, da regolamentare nella convenzione del PUA.
3. Nelle aree AG/R sono ammessi gli usi ed parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati, con riferimento a ciascuna area, con riferimento alla specifica sigla alfanumerica riportata nella cartografia del RUE, nel rispetto delle norme di tutela del PSC per le zone di tutela degli elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico del PSC, eventualmente ricadenti entro il perimetro dell'area AG/R.

**Comune di Anzola E.:**

**- AG/R.AN\_I:**

**Usi ammessi:**

- U.2 Attività ricettive
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- per l'edificio esistente destinato ad attività ristorative (U.7 - Pubblici esercizi), è ammesso un incremento fino al 50% della SU esistente alla data di adozione del PSC, per l'ampliamento dell'attività ristorativa/ricreativa esistente, da realizzare nella parte non prospiciente il fronte stradale.  
H max = esistente
- è ammessa la realizzazione di una SU pari a 1.000 mq per attività ricettive (U.2 - Attività ricettive) a servizio dell'attività ricreativo-sportiva esistente, da ubicare a nord dell'area occupata dai laghetti per la pesca sportiva.  
H max = 4 m
- è ammessa la realizzazione di una SU pari a 100 mq per spogliatoi (U.21 - Attrezzature sportive pubbliche e private), a servizio delle attività sportive, da ubicare a sud dell'area occupata dai laghetti per la pesca sportiva.  
H max = 4 m

## CAPO V - USI

### Art. 53 Definizioni degli usi

1. Le destinazioni d'uso attribuite dal PSC o dal RUE ai diversi ambiti e zone, hanno carattere vincolante.
2. Nelle more dell'approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico di cui all'art. 12 della LR 15/2013 e s.m.i., che, come indicato al comma 4, lettera g)) definisce la "classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali" 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, bed & breakfast. Comprende inoltre piccole costruzioni accessorie ed in particolare depositi attrezzi, legnaie, piccole serre, gazebi, voliere, piccoli forni e pozzi coperti.

##### 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).

##### 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. Comprendono inoltre altre sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del Bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti, non ricompresi all'uso U.10.

#### 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, in particolare, 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 inoltre le attività ad elevato impatto per generazione e attrazione di movimenti, quali sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale scommesse, ai sensi dell'Art. 88 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.), sale bingo ai sensi del DM 31 gennaio 2000, n. 29 Regolamento gioco del 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, internet point, call-center, 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.

#### 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, purché 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, smaltimento e/o recupero dei rifiuti, lavorazione inerti.

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, pubblici e privati per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie), 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, 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), chioschi, gazebi, orti per gli anziani, ed altre strutture di servizio e di arredo urbano.

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

Comprendono 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) e le 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 (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 stazioni ferroviarie, autostazioni, autoporti, interporti, aeroporti, 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 ospedali, 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 Aree attrezzate per nomadi

#### 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 (I.A.P.) 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.

#### A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale

Gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale sono quelli connessi e gestiti nell'ambito dell'attività di azienda agricola singola od associata, aventi un carico di bestiame espresso in "peso vivo medio allevato per ogni ettaro di SAU non eccedente 40 Qli" ed aventi una base di produzione aziendale del fabbisogno alimentare degli animali allevati superiore al 25% del fabbisogno totale annuo. Nella determinazione dei rapporti di autoalimentazione di cui sopra possono essere considerati, agli effetti



del calcolo della autosufficienza alimentare, anche eventuali altri terreni posti nell'ambito del comune oggetto d'intervento in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o detenuti sulla base di regolare contratto di affitto avente durata non inferiore ad anni 10.

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari.

**A.4 Allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriale)**

Gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriali) sono quelli che non rientrano nella categoria degli allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3), il cui carico di bestiame allevato medio annuo supera il rapporto di 40 Qli di Peso vivo medio allevato ad ettaro di SAU aziendale e/o nel caso in cui il fabbisogno alimentare complessivo del bestiame allevato (UF) sia di provenienza extraaziendale per una percentuale eccedente il 25% del fabbisogno totale. Nella determinazione dei rapporti di autoalimentazione di cui sopra possono essere considerati, agli effetti del calcolo della autosufficienza alimentare, anche eventuali altri terreni posti nell'ambito del comune oggetto d'intervento in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o detenuti sulla base di regolare contratto di affitto avente durata non inferiore ad anni 10.

Sono assimilate agli allevamenti zootecnici di tipo produttivo le altre attività zootecniche connesse all'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli (allevamento in voliere per selvatici, allevamenti di lombrichi e simili).

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento di animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari.

**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 la raccolta, 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 all'intensificazione delle colture agrarie in pieno campo.

**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, al servizio delle 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".
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre  
Sono compresi recinti e 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.

La compatibilità delle attività insediabili è comunque soggetta al rispetto delle normative vigenti, da valutare puntualmente in relazione allo specifico contesto di intervento.

#### **Art. 54**

#### **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 e legittimati 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.
3. I PUA aventi valore ed effetti di Piani di Recupero (art. 31, comma 2, lett. d, LR 20/2000 e s.m.i.) relativi agli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" dal PSC, per i quali sia richiesto l'insediamento di usi diversi da quelli ammessi dalle NTA del PSC o dal RUE, devono essere estesi all'intera unità edilizia interessata, a tutte le unità edilizie incluse nel Piano, ovvero a tutte le unità edilizie comprese nell'ambito della medesima corte agricola e devono valutare la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tali Piani di Recupero dovranno seguire le procedure di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

## CAPO VI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### Art. 55

#### 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 titolo abilitativo 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 presentazione del titolo abilitativo;
  - b) produca copia della dichiarazione dei redditi da cui risulti che da tale attività derivi il reddito prevalente dell'interessato;
  - c) sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, 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 attuative del D.M. 7 aprile 2006 - Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati da fonte agricola - Criteri e norme tecniche per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento” emesse dalla R.E.R. ed alla LR 4/2007, oltre che alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RER n. 96 del 16/01/2007 ed alla Circolare esplicativa di cui alla Determina 04/03/2008 n. 2184 del Direttore Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa della RER. 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 (Recinti e 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.

#### **Art. 56**

#### **Prescrizioni di carattere geotecnico e sismico**

1. Le domande di permesso di costruire e le SCIA ovvero le asseverazioni del professionista allegatale 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.
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. 57**  
**Prescrizioni di carattere idrogeologico**

1. Ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della normativa regionale vigente, 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 dalla medesima normativa vigente. Gli scarichi in acque superficiali sono ammessi secondo i termini previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente. Tutti gli scarichi idrici in acque superficiali devono comunque 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 perimetrare dal PSC:
  - Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
  - Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;è vietata la realizzazione di vani interrati ed è ammessa la realizzazione di vani seminterrati, con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 m. Nel caso in cui gli interventi edilizi comportino la realizzazione di vani seminterrati, la relazione geologica, geotecnica e sismica a corredo del progetto, dovrà contenere dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto. Nel caso in cui queste dovessero intercettare la falda freatica, la stessa non potrà essere abbattuta mediante pompaggio forzato, ad esclusione del tempo necessario per la realizzazione dell'opera confinando il cono di depressione all'interno dell'area di intervento.  
È inoltre vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.
3. Al fine della tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee, la perforazione di nuovi pozzi ad uso domestico, 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 quantitativa della risorsa idrica, nel territorio comunale non è consentito il prelievo di acque sotterranee per usi geotermici in sistemi che prevedano la dispersione in superficie dei volumi prelevati; è ammesso il solo utilizzo delle acque sotterranee in sistemi che utilizzino tali acque quale vettore termico, fatta salva l'acquisizione di specifica Autorizzazione da parte dell'Autorità competente ai sensi di quanto previsto all'Art. 104 Parte Terza del D.Lgs. 152/06.
6. Nelle seguenti aree perimetrare dal PSC:
  - Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo C e D;
  - Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo si prescrivono le seguenti modalità costruttive:
  - in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli ove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve

essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile; i pozzetti di raccolta dovranno convogliare in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi; le acque meteoriche di "prima pioggia" dovranno essere raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate;

- il solaio del piano terreno dovrà essere realizzato in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.

## **Art. 58**

### **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 del Servizio Idrico Integrato;
- b) in tutto il territorio urbano, come definito al Capo A-III della LR 6/2009, 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 interventi urbanistici, in sede di presentazione del titolo abilitativo è richiesto l'obbligo di prevedere la raccolta separata degli scarichi delle acque grigie (acque reflue domestiche provenienti da lavabi, docce e vasche da bagno) da quella delle acque nere, fino a piè dell'edificio. Qualora il titolare di interventi urbanistici riscontri l'impossibilità tecnica o economica di separare le reti delle acque grigie

fino a piè dell'edificio, può richiederne l'esenzione al Comune, sulla base di una relazione tecnico-economica che ne specifichi la motivazione.

- f) per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, quando tecnicamente possibile e nei casi previsti dal regolamento del Servizio Idrico Integrato, 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;
  - g) 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);
  - h) 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;
  - i) ogni modificazione significativa delle caratteristiche delle portate immesse nel reticolo idrografico principale, secondario, minore e di bonifica, indotta da interventi antropici, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente.
  - l) Nelle nuove aree produttive che si qualificheranno Apea (aree produttive ecologicamente attrezzate), al fine di ridurre il carico inquinante dovuto ai solidi sospesi anche in assenza di sostanze pericolose, le acque bianche non contaminate, prima dello smaltimento secondo le modalità previste dal presente comma, sono sottoposte a trattamento naturale estensivo in loco realizzato secondo le specifiche tecniche fornite dalle "Linee Guida di Sistemi naturali estensivi per il trattamento delle acque di prima pioggia" (allegato 7 alla "Relazione – Variante in recepimento del PTA regionale").
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 preferibili coperture di tipo piano, 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.
  5. Il PSC e il RUE definiscono, per ciascun ambito, la quota di area da riservare a Superficie permeabile (SP), che deve risultare permeabile in profondità. Tale superficie dovrà essere preferibilmente sistemata a giardino, con prati, aree ad arbusti ed alberature, ma potrà essere anche parzialmente pavimentata purché si utilizzino materiali che garantiscano una permeabilità diffusa (es. ghiaietto, stabilizzato, ecc.) o pavimentazioni con sottofondo permeabile.
  6. Nelle seguenti aree perimetrare dal PSC:
    - Aree ad alta probabilità di inondazione;
    - Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
    - Aree potenzialmente inondabilinell'ambito degli interventi di nuova costruzione (NC), demolizione e 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 tra il piano terra e quello superiore dovrà essere prevista una scala interna

di collegamento. 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.

7. 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 (vedi allegato 1 scheda 4 della "Relazione – Variante PTCP in recepimento del PTA regionale"); i parcheggi dovranno essere drenanti (vedi allegato 1 scheda 4 della "Relazione – Variante PTCP in recepimento del PTA regionale"). L'eventuale impossibilità di ricorrere a tale soluzioni dovrà essere dimostrata da una relazione tecnica da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

#### **Art. 59**

#### **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) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A (autostrade); B (strade extraurbane principali); C (strade extraurbane secondarie); D (strade urbane di scorrimento); E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e successive modificazioni;
  - c) discoteche, locali di pubblico spettacolo, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - d) attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, edifici finalizzati ad attività ricettive;
  - e) impianti sportivi e ricreativi;
  - f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
  
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, in sede di PUA 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);
  - 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;
  - d) nei casi in cui il titolo abilitativo edilizio sia connesso all'insediamento e/o alla modifica sostanziale di attività produttive e di servizio caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, 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 del titolo abilitativo.

In caso di segnalazione certificata di inizio attività 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.



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;
  - ospedali, 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.
4. 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.
5. Per gli usi di cui ai precedenti comma 1, 2 e 3 (nel caso di residenze solo se sono previste nuove unità immobiliari), per gli interventi di:
  - 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 il relativo studio acustico, elaborato facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR n. 673/2004, che verifichi il rispetto dei limiti normativi, ove non diversamente previsto dalle presenti norme o dalle NTA del PSC.
6. 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 alle seguenti:
  - m 50 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete di base di interesse regionale, della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade urbane classificate dai PGTU come strade di scorrimento;
  - m 150 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e "grande rete" di interesse nazionale/regionale.In ogni caso, i nuovi edifici 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, che rimangono comunque validi per tutte le altre sorgenti. 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, ecc.) attuali che quelle in previsione, quando significative. I livelli di immissione sonora potranno essere valutati in riferimento ad ogni singola tipologia di sorgente infrastrutturale valutata separatamente.
7. Gli interventi su edifici destinati ad usi produttivi e civili dovranno seguire le norme del PGQA, in relazione al tipo di intervento.
8. Gli interventi su edifici destinati ad usi produttivi dovranno seguire le linee guida delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, in relazione al tipo di intervento ed alla classificazione dell'area.
9. Gli interventi su fabbricati destinati ad usi commerciali dovranno seguire le linee guida delle Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate, in relazione al tipo di intervento ed alla classificazione dell'area.

10. 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.
11. 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.
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. 60**

##### **Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico**

1. Al fine di perseguire l'obiettivo del contenimento dei consumi energetici stabilito dal PSC, dovranno essere rispettate le indicazioni e prescrizioni contenute nell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici deliberato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 4/3/2008 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Sono ammessi scomputi dal calcolo per la determinazione dei volumi degli edifici e deroghe sulle distanze, secondo quanto stabilito all'art. 11, commi 1 e 2, del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e ss.m.. e ii.
3. La realizzazione e l'inserimento di impianti con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili sono assoggettati all'ottenimento del titolo abilitativo ed alle procedure amministrative previste dalla normativa di settore vigente.
4. L'Allegato "Contributo di Costruzione" al presente regolamento stabilisce i criteri e le modalità di accesso alle riduzioni del contributo stesso nel caso di raggiungimento di maggiori prestazioni negli interventi ivi descritti.
5. Il RUE stabilisce, inoltre, le seguenti prescrizioni particolari relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico:
  - **Con riferimento al territorio urbanizzato e agli ambiti APR e APC del PSC**  
 Nel territorio urbanizzato e negli ambiti APR e APC del PSC devono essere privilegiate, per la realizzazione degli impianti fotovoltaici, le coperture degli edifici e i parcheggi coperti (impianti integrati).  
 Gli impianti superiori ad 1 Mwp sono autorizzabili se previsti nel Piano Energetico Comunale che ha il compito di definire, sulla base del fabbisogno energetico, la pianificazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili realizzabili sul territorio comunale. Fino alla approvazione del Piano Energetico Comunale il riferimento è la normativa di settore vigente.  
 A garanzia degli obblighi di demolizione e bonifica del terreno al momento della dismissione dell'impianto, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante operam, dovrà essere fornita apposita garanzia fideiussoria.  
 L'impossibilità di soddisfare le singole disposizioni relative alla produzione di energia da fonti rinnovabili previste dalla normativa vigente può essere sopperita con:
    - acquisizione di quote equivalenti in potenza di impianti a fonti rinnovabili siti sul territorio comunale (condomini fotovoltaici),

- realizzazione di impianti di cogenerazione ad alto rendimento
  - collegamento a reti di teleriscaldamento comunali, ove presenti.
- **Con riferimento al territorio rurale**
- Negli ambiti ARP, AVA e AAP, gli interventi di realizzazione di impianti aziendali o interaziendali in forma associata di produzione di energia, alimentati a biomassa di origine agricola devono:
- essere rivolti alla riduzione dei consumi di energia e allo sviluppo di sistemi di autoproduzione di energia per uso prevalentemente aziendale;
  - prevedere l'utilizzo limitato di terreno fertile destinato all'alimentazione umana e zootecnica utilizzando quantitativi di colture dedicate sostenibili non superiori al 50% della materia prima necessaria;
  - prevedere l'utilizzo di biomasse locali con particolare attenzione agli scarti o sottoprodotti agricoli-zootecnici (stocchi di mais, paglie, residui di potatura, reflui zootecnici, scarti vegetali anche di origine non agricola) in base alle norme di legge;
  - garantire le filiere corte e sostenibili (aziendali o aggregazioni multi aziendali) e la rintracciabilità e tracciabilità dei prodotti utilizzati (il bacino di conferimento non deve essere superiore a 20 Km dai confini di Terred'acqua);
  - garantire la produzione di colture energetiche che non comporti, direttamente o indirettamente una perdita di biodiversità e di risorse idriche;
  - riutilizzare correttamente in ambito agricolo il digestato (filiera del biogas) e le ceneri (filiera combustione) in base alle norme di legge;
  - potenziare la piantumazione di siepi, colture poliennali erbacee ed arboree nelle aree golenali e marginali e nelle fasce di mitigazione stradale non solo come intervento di rinaturalizzazione del territorio, ma anche per l'utilizzo dei residui di potatura per la produzione di agro energia;
  - valutare la presenza di potenziali utilizzatori (produttivi, commerciali, residenziali, strutture sanitarie ecc.) dell'energia e calore prodotto (distanze non superiori a 1.000 metri), la presenza di cabine elettriche, e di viabilità idonea a sostenere il traffico derivante da tale attività;
  - prevedere uno studio dell'impatto degli impianti in progetto sui centri abitati (verifica qualità delle acque, impatto acustico, elettromagnetico, visivo, verifica odori qualità dell'aria, venti prevalenti, ecc.);
  - prevedere sistemi di monitoraggio dell'impatto ambientale prodotto da tali impianti (verifica qualità delle acque, impatto acustico, elettromagnetico, visivo, verifica odori qualità dell'aria, venti prevalenti, ecc.);

Gli impianti di produzione di energia alimentati a biomassa di origine agricola sono soggetti al titolo abilitativo ed alle procedure autorizzative previsti dalla normativa di settore vigente.

Gli impianti superiori ad 1 Mwp sono autorizzabili se previsti nel Piano Energetico Comunale, che ha il compito di definire, sulla base del fabbisogno energetico, la pianificazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili realizzabili sul territorio comunale. Fino alla approvazione del Piano Energetico Comunale il riferimento è la normativa di settore vigente. Per tutti gli impianti è obbligatoria l'assunzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi di demolizione, bonifica e ripristino del sito interessato dagli impianti.

Gli impianti fotovoltaici ubicati al suolo sono soggetti al titolo abilitativo previsto dalle normative vigenti e sono ammessi fino a 20 Kwp in tutti gli ambiti del territorio agricolo (AVA, ARP, AAP e AVN).

Gli impianti superiori a 20 Kwp sono ammessi nelle aree AVA, ARP e AAP, salvo diverse indicazioni dettate dalle normative vigenti.

Gli impianti superiori ad 1 Mwp sono autorizzabili, se previsti nel Piano Energetico Comunale che ha il compito di definire, sulla base del fabbisogno energetico, la pianificazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili realizzabili sul territorio comunale. Qualora il Comune non sia dotato di uno strumento di pianificazione sul tema energetico e comunque fino alla approvazione dello stesso sono autorizzabili secondo le modalità e procedure previste dalla normativa di settore vigente.

La realizzazione di impianti fotovoltaici integrati è ammessa su tutto il territorio rurale con le modalità previste dalle normative vigenti.

## **Art. 61**

### **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, 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; L'acquisizione del titolo abilitativo 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 (frangigetto, 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, ospedali, 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, il lavaggio di auto. 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 presentazione del titolo abilitativo:
  - a) descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:
    - manto di copertura privo di sostanze nocive;
    - collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
    - 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 condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
- pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
- rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
- eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b) 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 un 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:

- Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
- Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi del DM 37/2008 e s.m.i.. 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. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene, Dipartimento di Sanità Pubblica dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna.

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. L'acquisizione del titolo abilitativo 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; 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 per i Servizi Pubblici di Bologna 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; tali disposizioni rientrano obbligatoriamente nel quadro degli obiettivi prestazionali richiesti per le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale, in quanto destinate ad assumere, ai sensi dell'art. A- 14 della LR 20/2000 e s.m.i., i caratteri propri delle Aree ecologicamente attrezzate.

## **CAPO VII - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE**

### **Art. 62**

#### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti quelle individuate al comma 2 dell'art. A-23 della LR 20/2000 e s.m.i. (opere 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 edilizio 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 (art. 36), oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui fra quelli riconosciuti idonei dalla normativa Regionale specifica (DGR 1053/2003).
5. Negli ambiti di possibile trasformazione urbana ARS, ARR e APG, 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. 63** **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.  
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. 64, 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, 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:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
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	Parcheggi di urbanizzazione	=	5% ST
Pp	Parcheggi 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

#### 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 o da specifiche ordinanze comunali, 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.

### Art. 64

#### 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.

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 superiore
  - 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. 63, 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, provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
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
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 ≥ 10 m

### 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 o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

## Art. 65

### 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, smaltimento e/o recupero dei rifiuti, lavorazione inerti
    - 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, connessi con le destinazioni principali previste in tali aree, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione delle attrezzature.

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:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,50 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq SU
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 ≥ 10 m

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. 66 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 (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.
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.
6. Per tutti i parcheggi pubblici valgono le disposizioni di cui al precedente art. 57 comma 6.
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 interrate 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. 67** **Viabilità**

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..  
La cartografia del RUE provvede ad indicare i rispetti stradali della viabilità esistente, con riferimento al Nuovo Codice della Strada, con le modifiche introdotte dall'art 12.13 delle NTA del PTCP ed alla classificazione funzionale delle strade come definita nell'art. 70 delle NTA del PSC, che richiama inoltre le distanze dal confine stradale

Fatto salvo quanto disciplinato dalla normativa soprarichiamata, 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.

2. Il RUE individua, con specifica grafia, le aree destinate alla viabilità. Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite non solo alle aree rappresentate in cartografia, ma altresì all'intera rete viaria di proprietà o di uso pubblico, presente nel territorio comunale.
3. Nelle aree destinate alla viabilità 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 alla viabilità valgono le disposizioni di cui comma 6 (prima parte) art. 57 del presente RUE; dovranno inoltre essere applicate le "Indicazioni metodologiche nella scelta, progettazione e gestione dei sistemi tampone per mitigare l'inquinamento delle acque di prima pioggia delle reti viarie" di cui al punto IV delle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia" in attuazione alla Deliberazione della giunta Regionale 14 febbraio 2005 n. 286.
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 nonché per le recinzioni non superiori ad 1 è disciplinata dal comma 7 dell'art. 26 del regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada.
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 nonché per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m, è disciplinata dal comma 8 dell'art. 26 del regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada
7. Nelle aree destinate alla viabilità è ammesso l'insediamento dell'uso U.33 "Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti".

#### **Art. 68**

#### **Distributori di carburante**

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'ammodernamento 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. In allegato al titolo abilitativo 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. Alla dismissione e prima dell'esecuzione delle opere di rimozione deve essere presentata l'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.
3. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante (U.31) è definita dal POC, nei limiti definiti dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti approvate con D.C. Rg. N. 355 del 11/02/2002" e successive modificazioni e integrazioni facenti capo al D.Lgs. 11.2.1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera c), della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificate con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 208/2009. Le aree destinate alla realizzazione di impianti di distribuzione di carburante possono ospitare 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, in base a quanto specificatamente stabilito dal POC per i singoli impianti. 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. Le aree esterne a potenziale rischio di contaminazione dovranno essere minimizzate e dettagliatamente individuate; le acque meteoriche ivi ricadenti dovranno essere gestite ai sensi della normativa regionale vigente in materia (DGR 286/2005 e DGR 1860/2006) e sottoposte a trattamento appropriato della prima pioggia o della totalità della portata.

## **CAPO VIII - REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO**

### **Art. 69**

#### **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 titolo abilitativo.
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. I proprietari degli immobili qualora intendano provvedere

all'esecuzione di opere eccedenti quelle oggetto di ordinanza, sono assoggettati all'acquisizione del corrispondente titolo abilitativo.

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 titolo abilitativo richiesto per la 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, il titolo abilitativo.

#### **Art. 70**

##### **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, maestà, 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. 71**

##### **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. Riguardo alle coperture stagionali si richiama la necessità che in caso di strutture fisse, dotate di chiusura, sia fatta salva la verifica del raggiungimento dei requisiti di illuminazione e ventilazione previsti dalla legislazione vigente.
4. Per i fabbricati in confine con strade e piazze pubbliche o di uso pubblico, gli isolamenti dovranno essere posti all'interno, la ammissibilità di una soluzione alternativa è soggetta ad una puntuale valutazione dell'intervento rispetto al Nuovo codice della strada ed alla conformità alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche degli spazi pubblici o di uso pubblico interessati dall'intervento stesso.

## **Art. 72**

### **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. 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. 73**

### **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. 74**

### **Numerazione civica**

1. Il Comune attribuisce la numerazione civica anche su istanza dei richiedenti.
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. 75**

### **Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, 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.

2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende parasole 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.
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. 76**

##### **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 antisdruciolevole, 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 diversa 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. 77**

##### **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. 78** **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, in ambito urbano le recinzioni sul fronte strada – la cui altezza massima deve essere inferiore a 2.20 ml - possono essere realizzate con muretto di base di altezza pari a 50 cm. sovrastante cancellata. I confini tra proprietà private possono essere realizzati in siepe viva con interposta rete metallica che deve essere occultata con gli stessi elementi vegetali.”
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 occultata almeno da un lato con gli stessi elementi vegetali. La rete metallica potrà essere sostenuta da un cordolo di H max = 20 cm. Possono essere realizzate colonne a sostegno dei cancelli e a condizione che queste ultime rispettino le tipologie tradizionali.

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, che abbiano altezza non superiore a m 2.90. 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. L'altezza va misurata dal piano del marciapiede, o in mancanza di questo dalla quota stradale, all'elemento più alto della recinzione.

**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.

4. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati di almeno 5.00 m (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.
5. Il PSC, il POC o il PUA possono dettare norme specifiche relative alle recinzioni per determinate zone o interventi.

#### **Art. 79** **Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare del titolo abilitativo e della comunicazione di inizio dei lavori ai sensi dell'art.7 della LR 15/2013 e s.m.i., 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. 80**

##### **Sportello unico per l'edilizia (SUE)**

1. La natura, i compiti ed il funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) sono disciplinati dall'art. 4 della LR n. 15/2013 e s.m.i.
2. 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.

#### **Art. 81**

##### **Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i.)**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP), di seguito denominata "Commissione", è istituita per le finalità di cui ai commi 1 e 2 dell'art.6 della LR 15/2013 e s.m.i.
2. La Commissione, in forza di quanto previsto dalla lettera c) del comma 2 della LR 15/2013 e s.m.i. esprime altresì il proprio parere in ordine:
  - a) agli strumenti di pianificazione urbanistica-di valenza attuativa (POC e PUA) e alle relative varianti;
  - b) e solo su proposta del responsabile del procedimento anche in ordine agli strumenti urbanistici generali.

#### **Art. 82**

##### **Documento guida della CQAP (art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i.)**

1. La Commissione, nell'esercizio della propria attività consultiva, è tenuta ad uniformarsi ai contenuti del documento guida, ove predisposto. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta comunale.

#### **Art. 83**

##### **Composizione e nomina della CQAP (art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i.)**

1. Nell'osservanza dei principi di cui al comma 3 dell'art.6 della LR 15/2013 e s.m.i., la Commissione è nominata dalla Giunta comunale ed è composta da cinque esperti, esterni all'amministrazione comunale, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in discipline urbanistiche, paesaggistiche, progettazione, restauro, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici, ovvero tra i rappresentanti delle categorie professionali della progettazione (architetti, ingegneri, geologi, agronomi e forestali, geometri, periti agrari e industriali). La Commissione provvede, in occasione della prima convocazione, ad eleggere il proprio Presidente ed il Vicepresidente, scelti tra i membri della Commissione stessa.

2. Il personale tecnico dipendente dell'Amministrazione, cui sia demandata la competenza ad esprimere pareri in materia urbanistico-edilizia non può partecipare all'esame di progetti ricadenti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico ambientale nel rispetto di quanto disposto dal comma 6 dell'art.146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; in tal caso il dirigente tecnico o funzionario responsabile, dovrà allontanarsi dalla riunione e non potrà in alcun modo partecipare alla discussione.
3. La Giunta comunale può procedere sulla base di un bando di evidenza pubblica e può richiedere agli Ordini, Collegi o Albi professionali, la designazione di terne di professionisti tra i quali procedere alla scelta dei progettisti da chiamare a far parte della Commissione. La medesima richiesta può essere rivolta ad organismi culturali o scientifici operanti nel campo del governo del territorio.
4. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di enti o organi ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso comunque denominati per l'esercizio dei compiti comunali per i quali è richiesto il parere della Commissione. Non possono egualmente far parte della Commissione i membri degli organi politico-istituzionali dell'Amministrazione, né partecipare alle riunioni se non come uditori.
5. La funzione di Segretario, è svolta da un collaboratore dell'amministrazione comunale, scelto preferibilmente nell'ambito dello sportello unico per edilizia, il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto e con funzione di verbalizzante.

#### **Art. 84**

#### **Funzionamento della CQAP**

1. La Commissione resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente per una sola volta. Decorsi i cinque anni, la Commissione resta comunque in carica, in regime di prorogatio, fino alla nomina della Commissione sostitutiva.
2. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono automaticamente dalla carica.
3. In caso di decadenza, dimissioni, decesso o altro impedimento di uno o più membri della Commissione la Giunta comunale formalizza la decadenza dei membri stessi e provvede alla loro sostituzione, con le modalità indicate ai commi 1 e 3 dell'art. 83 del presente RUE e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
4. La Commissione si riunisce presso il Municipio. La convocazione deve essere comunicata per iscritto, anche via fax, o in forma elettronica dal Segretario, sentito il Presidente e pervenire almeno quattro giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra cui il presidente o il vicepresidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
5. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini di legge previsti per i rispettivi procedimenti.
6. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria, nelle seguenti forme:
  - a) convocazione o audizione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) svolgimento di un sopralluogo;

- c) richiesta di elaborati integrativi o specificativi.
7. I pareri della Commissione devono essere motivati con specifico riferimento alla valutazione dello stato di fatto delle caratteristiche dell'immobile e dell'area nel quale si inserisce l'intervento esaminato, alle caratteristiche di qualità del progetto e agli effetti che lo stesso comporta. La Commissione esprime uno dei seguenti pareri:
- a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole, con prescrizioni;
  - c) parere sospensivo per richiesta di chiarimenti relativi agli elaborati presentati o per richiesta di elaborati integrativi contenenti le modifiche progettuali atte a consentire una valutazione positiva del progetto a seguito di rielaborazione
  - d) parere contrario motivato, con indicazione degli elementi impeditivi dell'intervento.
- È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente o in sua assenza del Vicepresidente.
8. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce, per i membri della Commissione, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la decadenza da membro della Commissione, da dichiararsi ad opera della Giunta comunale, e la segnalazione all'Ordine, Collegio o Albo di appartenenza.
9. Sono presenti ai lavori della Commissione, i tecnici comunali che hanno curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
10. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della Commissione presenti. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, attraverso la pubblicazione del verbale da pubblicare all'Albo pretorio per 15 giorni, ovvero presso l'ufficio dello Sportello unico dell'edilizia e nel sito web del Comune secondo le disposizioni del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.

## **CAPO II - VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO**

### **Art. 85**

#### **Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia**

1. La valutazione preventiva è disciplinata dall'art. 21 della LR 15/2013 e s.m.i.
2. La relazione predisposta dal professionista ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della LR 15/2013 e s.m.i. 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 categoria di intervento, alle destinazioni d'uso, 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. 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. La valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia ovvero la relazione tacitamente assentita deve essere richiamata nel titolo abilitativo. Il medesimo atto può essere richiamato nella richiesta di parere preventivo della Commissione di cui all'art. 86 del presente RUE.
4. Fino all'entrata in vigore dell'atto di coordinamento di cui lettera d) del comma 4 dell'art. 12 della LR.15/2013 e s.m.i. 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. 86** **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 di competenza, 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'aveente titolo a richiedere o presentare la comunicazione o il titolo abilitativo ovvero a depositare il PUA. Alla domanda è allegato il 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);
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 del procedimento.
6. 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 - TITOLI ABILITATIVI

### SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 87** **Titoli abilitativi**

1. I titoli abilitativi sono disciplinati dall'art. 9 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

#### **Art. 88** **Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere o presentare il titolo abilitativo 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.
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. Fatto salvo quanto previsto dal comma 1 dell'art. 40 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i., relativamente ai rapporti con gli organi della pubblica amministrazione e i gestori di pubblici servizi in materia di obbligo di autocertificazione del possesso del requisito richiesto.

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. Fatto salvo quanto previsto dal comma 1 dell'art. 40 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i., relativamente ai rapporti con gli organi della pubblica amministrazione e i gestori di pubblici servizi in materia di obbligo di autocertificazione del possesso del requisito richiesto.
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. 89**  
**Procedure abilitative speciali**

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'art. 9 della LR n. 15/2013 e s.m.i. le opere di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 10 della stessa nel rispetto delle condizioni e limitazioni contenute nel medesimo articolo.
2. Nelle more dell'atto regionale di coordinamento tecnico di cui all'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i., eventualmente previsto al comma 3 dell'art. 10 della stessa, i progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 10 della medesima legge regionale, sono sempre trasmessi all'amministrazione comunale corredati da una apposita relazione con la quale il progettista ne assevera la conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

**SEZIONE II – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

**Art. 90**  
**Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Gli interventi soggetti a SCIA sono quelli previsti al comma 1 dell'art. 13 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

**Art. 91**  
**Disciplina e validità della segnalazione certificata di inizio attività**

1. La segnalazione certificata di inizio attività è disciplinata dagli artt. 14, 15 e 16 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

**Art. 92**  
**Documentazione da allegare alla SCIA**

1. La documentazione da allegare alla SCIA è definita da atto regionale di coordinamento tecnico avente ad oggetto "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere a) e b), e comma 5, LR 15/2013)" approvato con delibera di Giunta Regionale n. 993 del 7.7.2014 come previsto alla lettera b) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i., ed al comma 5 dell'art. 12 della medesima legge regionale, opportunamente integrata dalla documentazione



prescritta da norme sovraordinate entrate in vigore successivamente alla data di approvazione della delibera sopraccitata, fatte salve le eventuali prescrizioni del PSC, del RUE, del POC o del PUA.

2. Tutti gli elaborati devono essere riproducibili 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 e l'identificazione dell'avente titolo ad intervenire, del progettista o dei progettisti abilitati e devono essere sottoscritti dagli stessi.
3. Nel caso di varianti al progetto a precedente titolo abilitativo devono inoltre essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla variante progettuale e il numero progressivo della stessa.
4. La segnalazione certificata di inizio attività 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 dalla legislazione vigente.
5. Nelle segnalazioni certificate di inizio attività 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. 93**

#### **Controllo sulla segnalazione certificata di inizio attività**

1. Il controllo delle segnalazioni certificate d'inizio attività è disciplinato dall'art. 14 della LR n. 15/2013 e s.m.i., nonché dall'Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14 comma 5, art. 23 commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23 comma 10), approvato dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 76 del 27.1.2014 ed è svolto avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.
2. Come previsto dalla LR 15/2013, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo sistematico prescritto, con specifico atto organizzativo redatto in conformità a quanto disposto con l'atto di coordinamento tecnico regionale di cui al comma precedente, sarà manifestata la volontà di svolgimento a campione dei controlli nonchè saranno determinate le eventuali ulteriori categorie d'intervento e di pratiche da inserire necessariamente nel campione in base alla facoltà concessa al Comune dal suddetto atto di coordinamento regionale.

## SEZIONE III - PERMESSO DI COSTRUIRE

### Art. 94

#### Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Gli interventi soggetti a permesso di costruire sono quelli previsti all'art. 17 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

### Art. 95

#### Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 18 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

### Art. 96

#### Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

1. La documentazione da allegare alla domanda è definita da atto regionale di coordinamento tecnico avente ad oggetto "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere a) e b), e comma 5, LR 15/2013)" approvato con delibera di Giunta Regionale n. 993 del 7.7.2014 come previsto alla lettera b) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i., ed al comma 5 dell'art. 12 della medesima legge regionale opportunamente integrata dalla documentazione prescritta da norme sovraordinate entrate in vigore successivamente alla data di approvazione della delibera sopraccitata, fatte salve le eventuali prescrizioni del PSC, del RUE, del POC o del PUA.
2. Nel caso di progetti per le opere di urbanizzazione, la documentazione da presentare deve rappresentare e relazionare in merito ai seguenti aspetti:
  - a) nello stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona ~~con~~ devono essere evidenziati:
    - rilievo del verde;
    - costruzioni e manufatti esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
  - b) nella planimetria di progetto, devono essere rappresentate 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) le sezioni devono descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto e profili stradali, debitamente quotati;
  - d) nel progetto esecutivo degli impianti tecnici devono essere definite le opere da realizzare e l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
  - e) il progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, dovrà essere completo, anche dell'ubicazione delle necessarie cabine, nel rispetto delle specifiche tecniche prescritte dall'ufficio competente del Comune;
3. Gli elaborati devono essere riproducibili 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 e l'identificazione dell'avente titolo ad intervenire, del progettista o dei progettisti abilitati e devono essere sottoscritti dagli stessi.

4. Nel caso di varianti al progetto a precedente titolo abilitativo, devono essere inoltre indicati negli elaborati grafici gli estremi del titolo abilitativo interessato dalle varianti progettuali e il numero progressivo della stessa.
5. 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. 97**

##### **Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

1. Le caratteristiche e l'efficacia del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 19 della LR n. 15/2013 e s.m.i.
2. Il permesso di costruire può essere soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 21-octies e 21-nonies della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

#### **Art. 98**

##### **Permesso di costruire in deroga**

1. Il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è disciplinato dall'art. 20 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

#### **Art. 99**

##### **Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire**

Cassato

## **SEZIONE IV - VARIAZIONI AL PROGETTO PRESENTATO**

### **Art. 100**

#### **Varianti al progetto che richiedono un nuovo titolo abilitativo**

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo che richiedono un nuovo titolo abilitativo sono elencate al comma 1 dell'art. 22 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

### **Art. 101**

#### **Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti in corso d'opera al progetto previsto dal titolo abilitativo sono disciplinate dall'art. 22 della LR n. 15/2013 e s.m.i..

### **Art. 102**

#### **Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo quelle di cui al comma 1 dell'art. 14 bis della LR n. 23/2004 e s.m.i. e sono disciplinate dal medesimo articolo.
2. Le definizioni di variazioni essenziali trovano applicazione ai fini dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

## **SEZIONE V - TOLLERANZE E DIFFORMITÀ EDILIZIE MINORI**

### **Art. 103**

#### **Tolleranza nella esecuzione dei lavori**

1. In tutti i casi in cui le opere sono sottoposte a prescrizioni dimensionali, fatti salvi i diritti dei terzi e senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, è applicabile la tolleranza di cui all'art. 19 bis della LR n. 23/2004 e s.m.i.

### **Art. 104**

#### **Difformità edilizie minori**

1. Gli interventi edilizi abusivi di minore entità ultimati entro il 16 aprile 1999 che non abbiano comportato aumento di superficie utile, alterazione della sagoma planivolumetrica, cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione, si ritengono legittimati 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 gli abusi minori di cui al comma 1, dovrà essere prodotta una relazione corredata da eventuali elaborati grafici, asseverati da un tecnico abilitato che attesti 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.
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. 105**

##### **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 secondo quanto disposto dall'art. A-26 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i..
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (PUA) del piano operativo comunale (POC) comportano gli oneri di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 2 dell'art. A-26 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i., secondo quanto puntualmente contenuto negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC, RUE, POC, PUA).
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c), del comma 2 dell'art. A-26 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i. relativamente al comma d) dello stesso, la realizzazione delle dotazioni territoriali dovute è ulteriormente disciplinata dai commi 4 e 4 bis del medesimo articolo
4. Ai sensi di quanto disposto dal comma 7 dell'art. A-26 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i. il RUE consente che nelle seguenti ipotesi gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo sopraccitato, 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 del 2000 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 6 dell'art. A-26 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i. 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.
5. Il Paragrafo 9 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 4. L'Amministrazione comunale provvede con apposito atto ad aggiornare i valori delle aree stabiliti dal Paragrafo 9 dello stesso Allegato, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

6. 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. 106**  
**Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti per legge il contributo di costruzione è disciplinato dall'art. 29 della LR 15/2013 e s.m.i.
2. La quota parte del contributo di costruzione eventualmente destinata ai sensi del comma 5 dell'art. 29 della LR 15/2013 e s.m.i. per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie, può essere utilizzata anche per la nomina di tecnici verificatori prevista dall'art. 123 del presente RUE.

**Art. 107**  
**Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono disciplinati dall'art. 30 della LR 15/2013 e s.m.i.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono ulteriormente disciplinati dal Paragrafo 1 dell'Allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE, predisposto nell'osservanza della normativa sovraordinata.
3. 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 dall'Assemblea legislativa regionale, secondo quanto disposto dall'art. 30 della LR 15/2013 e s.m.i..

**Art. 108**  
**Costo di costruzione**

1. Il costo di costruzione è disciplinato dall'art. 31 della LR 15/2013 e s.m.i.
2. 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 dall'Assemblea legislativa regionale secondo quanto disposto dall'art. 31 della LR 15/2013 e s.m.i.

**Art. 108 bis**  
**Contributo Aggiuntivo per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche**

1. Per tutti gli interventi urbanistici tali per cui si originano acque meteoriche da smaltire attraverso la pubblica fognatura, è prevista la corresponsione di un contributo aggiuntivo, rispetto agli oneri di urbanizzazione, da indicizzare rispetto la superficie impermeabilizzata. Tale contributo è destinato ad uno specifico capitolo di bilancio ed utilizzato esclusivamente per la realizzazione di interventi di riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque di prima pioggia (trattamento delle portate sfiorate, adeguamento degli scolmatori, separazione di reti). Detti interventi dovranno essere previsti dal Piano di Indirizzo e attuati attraverso il Piano d'Ambito.
2. L'entità economica del contributo aggiuntivo e la puntuale disciplina di applicazione e di calcolo è fissata dall'Amministrazione comunale con apposito atto.

3. Le modalità di pagamento del contributo aggiuntivo sono stabilite dall'Amministrazione con il provvedimento con il quale sono assunti i valori di riferimento.

#### **Art. 109**

##### **Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

1. I casi di esonero e riduzione del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 32 della LR 15/2013 e s.m.i. e dall' "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 75 del 27.01.2014.

#### **Art. 110**

##### **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, ed ai criteri e parametri di cui all'art. 33 della LR 15/2013 e s.m.i. che la disciplina

#### **Art. 111**

##### **Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza è disciplinato dall'art. 34 della LR 15/2013 e s.m.i.
2. Per costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, l'incidenza delle opere è stabilita secondo quanto previsto dall'allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE, in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa regionale, secondo quanto disposto dall'art. 34 della LR 15/2013 e s.m.i. ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
3. La quota del costo di costruzione dovuta per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi ai sensi del comma 2 dell'art. 34 della LR 15/2013 e s.m.i, in relazione ai diversi tipi di attività, è stabilita dall'allegato "Contributo di costruzione" del presente RUE.

### **CAPO V - ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI**

#### **Art. 112**

##### **Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare i lavori il direttore dei lavori deve trasmettere al Comune una apposita relazione sottoscritta anche dal legale rappresentate dell'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti se non già allegato al titolo abilitativo.

### **Art. 113**

#### **Comunicazione di inizio lavori soggetti a titolo abilitativo**

1. La comunicazione d'inizio lavori è effettuata in base ai disposti del comma 4 dell'art. 19 della LR n. 15/2013 e s.m.i. utilizzando apposito modello predisposto dallo Sportello unico per l'edilizia nelle more dell'approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i. con cui la Giunta regionale fornirà modelli unici regionali relativi ad ogni atto disciplinato dalla LR n. 15/2013 e s.m.i..
2. Qualunque variazione degli operatori incaricati 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 deve essere allegata la documentazione e le autocertificazioni prescritte dalle norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia in base all'intervento da eseguire ovvero devono essere indicati gli estremi di detti documenti qualora già in possesso dell'amministrazione comunale.

### **Art. 114**

#### **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 titolo abilitativo.
6. Al fine dell'abbattimento delle polveri deve essere prevista la bagnatura o copertura dei cumuli di materiali da demolizione, la copertura dei cassoni dei mezzi in uscita dal cantiere o che transitano verso il cantiere dall'esterno, la protezione dei depositi di materiale polverulento (cementi, calce, ecc) Dove la dispersione di materiale polverulento va ad interessare la viabilità devono essere previsti interventi di pulizia interni al cantiere e sulla viabilità ordinaria esterna al cantiere con frequenza minima da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque ogni volta che se ne ravvisi la necessità.
7. Le attività di cantiere possono essere svolte negli orari consentiti dai Regolamenti Comunali; eventuali deroghe devono essere espressamente richieste e 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. 115**

### **Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del titolo abilitativo, 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, dandone informazione al locale Museo Archeologico Ambientale.
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 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e dall'ulteriore legislazione in materia.

## **Art. 116**

### **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. 123 del presente RUE.
2. I controlli sono diretti in particolare a verificare che:
  - a. le opere siano realizzate in conformità al titolo abilitativo, fatte salve le varianti in corso d'opera non soggette a nuovo titolo abilitativo ma regolarizzabili nei termini di cui al comma 3 dell'art. 22 della LR n. 15/2013 e s.m.i.;
  - 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 del titolo abilitativo, dei disegni presentati in Comune e degli elaborati allegati ai titoli abilitativi 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 del titolo abilitativo, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, delle figure di cui al D.Lgs 81/2008 e s.m.i., 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 varianti al progetto, che rientrino nei casi di varianti di cui al comma 1 dell'art. 22 della LR n. 15/2013 e s.m.i., 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. 117**

#### **Vigilanza su opere di amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali ai sensi dell'art. 3 della LR n. 23/2004 e s.m.i. ed agisce secondo quanto disposto dal medesimo articolo nonché secondo quanto disposto dall'art. 4 della LR n. 23/2004 e s.m.i..

#### **Art. 118**

#### **Comunicazione di fine dei lavori**

1. L'ultimazione dei lavori è comunicata secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 23 della LR n. 15/20013 e s.m.i. e contiene inoltre, nei casi di richiesta di agibilità parziale, quanto prescritto al comma 2 dell'art. 25 della medesima legge regionale.
2. Nelle more dell'approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i. con cui la Giunta regionale fornirà modelli unici regionali relativi ad ogni atto disciplinato dalla LR n. 15/2013 e s.m.i., con determinazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia si provvede all'approvazione del modello per la comunicazione di fine dei lavori.

### **CAPO VI - VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

#### **Art. 119**

#### **Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

Cassato

#### **Art. 120**

#### **Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è disciplinato all'art. 23 della LR n. 15/2013 e s.m.i.
2. Il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è disciplinato dall'art. 25 della LR n. 15/2013 e s.m.i.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità e l'agibilità parziale hanno il valore e sostituiscono il certificato di agibilità di cui all'art.24 del DPR 380/2001 e s.m.i., fatto salvo l'espellimento dei procedimenti necessari per l'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 121**

#### **Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, anche parziale, risulta disciplinato dall'art. 23 LR 15/2013 e s.m.i.

2. I controlli sull'opera eseguita, sono svolti in conformità a quanto disposto dall'Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14 comma 5, art. 23 commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23 comma 10), approvato dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 76 del 27.1.2014, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.
3. Come previsto dalla LR 15/2013, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo sistematico prescritto, con specifico atto organizzativo redatto in conformità a quanto disposto con l'atto di coordinamento tecnico regionale di cui al comma precedente, sarà manifestata la volontà di svolgimento a campione dei controlli nonché saranno determinate le eventuali ulteriori categorie d'intervento e di pratiche da inserire necessariamente nel campione in base alla facoltà concessa al Comune dal suddetto atto di coordinamento regionale.

## **Art. 122**

### **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 = 2,20 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 nell'asseverazione predisposta dal professionista abilitato nonchè dalle certificazioni di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 23 della LR n. 15/2013 e s.m.i. allegate alla comunicazione di fine dei lavori.

## **Art. 123**

### **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 DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME

### Art. 124

#### Publicità dei titoli abilitativi

1. La pubblicità dei titoli abilitativi è prevista dall'art. 27 della LR 15/2013 e s.m.i. ed è disciplinata dal D Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".
2. La visione e l'estrazione di copie sono previste e disciplinate dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i. dal DPR 12 aprile 2006, n. 184 "Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi" e dal Regolamento comunale dei diritti d'accesso vigente.

### Art. 125

#### Riesame dei titoli abilitativi

1. Nei termini ed alle condizioni di cui all'art. 27 della LR 15/2013 è possibile presentare istanza di riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate.
2. Ricevuta l'istanza, il Sindaco, avvia il formale procedimento di riesame e entro dieci giorni dalla richiesta, valutata l'ammissibilità della stessa 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 titolo abilitativo.
3. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia sottopone, entro i successivi trenta giorni, 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 titolo abilitativo, 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 dieci giorni successivi alla ricezione della relazione dello sportello unico per l'edilizia contesta al titolare del titolo abilitativo, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, e assegna agli stessi il termine perentorio e non prorogabile, di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni, detta comunicazione sospende il termine di sessanta giorni di cui al comma 3 dell'art. 27 della LR 15/2013 e s.m.i., per la conclusione del procedimento.
5. Trascorso il termine per la presentazione delle deduzioni degli interessati, indicato al precedente comma 4, ricomincia a decorrere il termine di cui al comma 3 dell'art. 27 della LR 15/2013 e s.m.i. ed il Sindaco conclude il procedimento attivando le necessarie procedure in merito al titolo abilitativo, tenuto conto delle eventuali deduzioni degli interessati.

### Art. 126

#### Riesame della denuncia di inizio attività

Cassato

**Art. 127**

**Riesame degli atti in difformità dai pareri della Commissione  
per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. Nei casi di cui al comma 4 dell'art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i. il Sindaco, entro il termine perentorio di quindici 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 titolo abilitativo.

## TITOLO IV - REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

### Art. 128

#### Requisiti delle opere edilizie

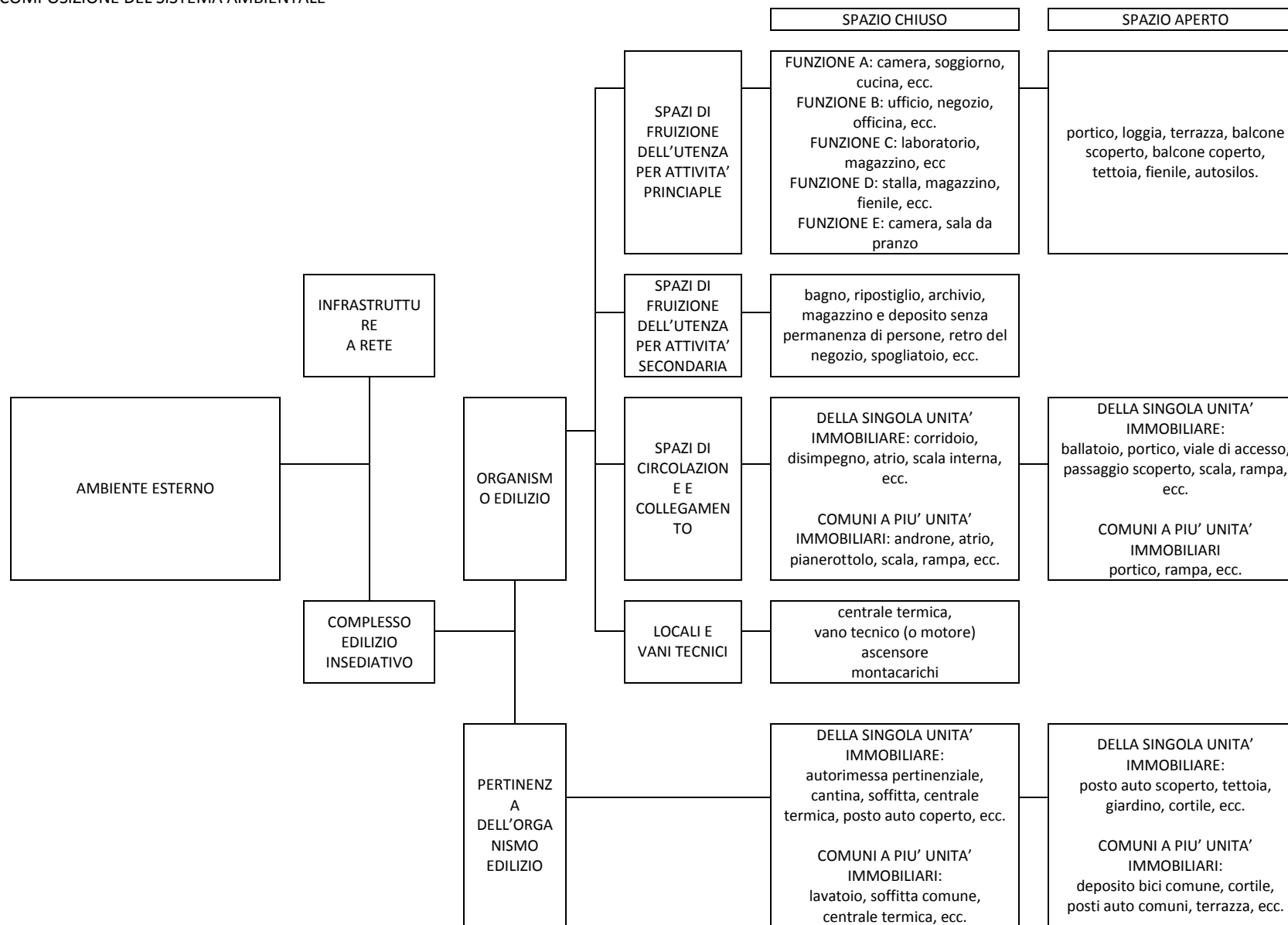
1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento a quanto disciplinato all'art. 11 della LR 15/2013 e s.m.i. in materia di requisiti tecnici delle opere edilizie.

### Art. 129

#### 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. 130**  
**Requisiti e famiglie di requisiti**

Cassato

**Art. 131**  
**Contenuti dei requisiti cogenti**

Cassato

**Art. 132**  
**Requisiti volontari**

Cassato

**Art. 133**  
**Limiti di applicazione dei requisiti**

Cassato

**Art. 134**  
**Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero**

Cassato

**Art. 135**  
**Inosservanza dei requisiti tecnici**

1. Il mancato rispetto della normativa tecnica comporta da parte del dirigente competente, oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi, anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla normativa di riferimento, nonché l'eventuale segnalazione alle autorità competenti.

**Art. 136**  
**Insedimenti 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, i requisiti edilizi igienico sanitari sono disciplinati con atto regionale di coordinamento tecnico di cui alla lettera f) del comma 4 dell'art. 12 della LR n. 15/2013 e s.m.i., nelle more dell'approvazione di detto atto trova applicazione la DGR n. 193 del 17.02.2014 " Adempimenti di competenza delle Aziende USL in ordine al rilascio dei titoli abilitativi".

**Art. 137**  
**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. A tal fine trovano applicazione i disposti di cui al Capo II ed al Capo IV del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e della LR n. 19/2008 e s.m.i. con le relative delibere regionali applicative nonché 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.

## TITOLO V - SANZIONI

### Art. 138 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 determinate con ordinanza del Sindaco.

FATTISPECIE	Articolo RUE	SANZIONE AMMINISTRATIVA € (Euro)
- interventi in violazione delle prescrizioni del RUE		minimo 100 massimo 500 misura ridotta 166.67
- mancata o ritardata comunicazione di inizio lavori	Art. 97	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- comunicazione di inizio lavori inesatta, incompleta o mancante degli allegati obbligatori	Art. 97	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata o ritardata comunicazione delle variazioni intervenute nel titolo abilitativo	Art. 90 Art. 97	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata o ritardata comunicazione fine lavori	Art. 118	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- comunicazione di fine lavori inesatta o incompleta	Art. 118	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e agibilità parziale	Art. 120	disciplinata dall'art. 26 della LR 15/2013 e s.m.i.
- inosservanza obbligo di mantenimento delle condizioni di pubblico decoro e ornato e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia	Art. 69	minimo 100 massimo 500 misura ridotta 166.67

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 Sindaco.

In particolare, per le violazioni a seguito indicate, gli agenti di Polizia municipale applicano direttamente le seguenti sanzioni, previo accertamento dell'infrazione:

- mancata esposizione del cartello di cantiere	Art. 116	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- cartello di cantiere inesatto, incompleto o illeggibile	Art. 116	minimo 100 massimo 300 misura ridotta 100.00
- mancanza in cantiere dei documenti abilitativi e degli elaborati allegati	Art. 116	minimo 50 massimo 300 misura ridotta 100.00

# UNIONE TERRED'ACQUA

---

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

## R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO  
Allegato Contributo di Costruzione

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 07/04/2011  
Entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Emilia-Romagna n. 73 del 11/05/2011

DI SEGUITO SONO ELENCATI GLI ATTI CHE HANNO MODIFICATO IL TESTO APPROVATO:

### 1° VARIANTE

---

Sindaco:	Loris Ropa
Direttore Area Tecnica:	Dott. Davide Fornalè
Adozione:	Delibera di C.C. n. 16 del 27/3/2014
Sindaco:	Giampiero Veronesi
Direttore Area Tecnica:	Arch. Angelo Premi
Approvazione:	Delibera di C.C. n. .... del .....
Vigente dal:	..... con pubblicazione sul B.U.R. E-R n. .... del .....

# TESTO COORDINATO

## R.U.E.

### REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

#### ALLEGATO

#### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

#### Indice

<b>1.</b>	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>4</b>
1.1	REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	4
1.2	INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	5
1.3	INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE).....	5
1.4	INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI .....	6
	1.4.1 - Costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti.6	
	1.4.2 - Costruzioni ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili.	6
	1.4.3 - Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale.	6
	1.4.4 - Interventi di edilizia residenziale convenzionata.	6
	1.4.5 - Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria.	6
	1.4.6 - Edifici che presentano una elevata accessibilità.	7
	1.4.7 - Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali.	7
1.5	MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI .....	7
	1.5.1 - Tabelle parametriche.	7
	1.5.2 - Unità di superficie.	7
	1.5.3 - Recupero di edifici esistenti.	7
	1.5.4 - Suddivisione di una unità immobiliare.	7
	1.5.5 - Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento.	8
	1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto.	8
	1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP.	8
	1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato.	8
1.6	SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	8
1.7	VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	8
1.8	TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	9
<b>2.</b>	<b>COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>17</b>
2.1	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE.....	17
	2.1.1 - Nuovi edifici.	17
	2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori.	17
	2.1.3 - Modalità di calcolo per i Nuovi edifici.	17
	2.1.4 - Modalità di calcolo per gli Edifici esistenti.	17
	2.1.5 - Modalità di calcolo per gli interventi di Ampliamento.	17
	2.1.6 - Quota del costo di costruzione	17
2.2	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI .....	18
	2.2.1 - Nuove costruzioni.	18
	2.2.2 - Edifici esistenti.	18
	2.2.3 - Riduzione del 50%.	18
	2.2.4 - Quota del costo di costruzione	18
2.3	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO .....	18
	2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso.	18
	2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento.	19
2.4	MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE .....	19
	2.4.1 - Unità di superficie.	19

2.4.2 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo.	19
2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento.	19
2.4.4 - Esenzioni dal costo di costruzione.	19
2.5 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.32, comma 3, e 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.).....	20
2.5.1 - Convenzione tipo.	20
2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati.	20
2.5.3 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento.	20
2.6 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D + S PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA .....	20
2.6.1 - Definizione	20
2.6.2 - Quota D	20
2.6.3 - Quota S	21
<b>3. CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI) .....</b>	<b>22</b>
<b>4. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.....</b>	<b>22</b>
<b>5. DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6, L.10/77 - art.7, L.537/93).....</b>	<b>22</b>
<b>6. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 32, comma 3, e 33 DELLA LEGGE REGIONALE N. 15 del 2013 e s.m.i. ....</b>	<b>23</b>
<b>7. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE. ....</b>	<b>29</b>
<b>8. SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.</b>	<b>30</b>
<b>9. MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>31</b>
9.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE. ....	31
9.2 CASI DI MONETIZZAZIONE. ....	31
9.3 VALORI DI RIFERIMENTO .....	32
9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO .....	32
<b>10. CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO VEICOLATO DALLE ACQUE METEORICHE .....</b>	<b>32</b>
10.1 VALORI DI RIFERIMENTO .....	32
10.2 MODALITÀ DI PAGAMENTO .....	32

## 1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

---

### 1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE.

L'attuazione di un intervento edilizio comporta l'onere, per i soggetti interessati, di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali. Più in particolare sia nel caso in cui l'intervento edilizio venga realizzato in attuazione di un POC o di un PUA sia nel caso in cui si tratti di intervento diretto attuativo delle previsioni di PSC:

- il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio dell'insediamento, 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. Il Comune può tuttavia stabilire di farsi carico della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato;
- allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano quale condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
- inoltre il Comune, attraverso un'apposita convenzione può, su loro richiesta, autorizzare i soggetti titolari dei titoli abilitativi a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
- in ogni caso, il soggetto è tenuto a reperire e a cedere al Comune dopo la loro sistemazione le aree necessarie per la realizzazione di tutte e tre le categorie di dotazioni territoriali richieste, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge;
- gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico che i soggetti interessati dagli interventi edilizi sono tenuti a versare al Comune qualora non provvedano direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla realizzazione delle stesse ovvero all'adeguamento, manutenzione, ammodernamento, ecc. di quelle esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati;
- il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime in ogni caso i soggetti interessati dall'intervento edilizio, dall'obbligo di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento.
- sono infine esentati dalla corresponsione dei contributi di costruzione gli interventi di cui all'art. 32 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

Fino all'adeguamento della delibera del Consiglio regionale in materia di oneri di urbanizzazione alle previsioni della L.R. n. 20 del 2000, gli oneri di urbanizzazione sono distinti in oneri di urbanizzazione primaria (U1) e oneri di urbanizzazione secondaria (U2). In particolare:

- gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della L.R. n. 20 del 2000;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono destinati alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000.

sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;

- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, sono indicate per tutte le classi di Comuni dalla delibera di Consiglio Regionale n. 849 /1998 al punto 1.4

Qualora alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dal piano non provveda direttamente il soggetto interessato, tale onere potrà essere assunto dal Comune previa stipula di apposita convenzione che preveda il pagamento, da parte dell'interessato, dell'intero costo della loro realizzazione.

Le quote di parcheggi di urbanizzazione (PU) e di verde pubblico attrezzato (VP), prescritte dalle NTA del PSC e dal RUE, per i diversi ambiti del territorio comunale, costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ai fini della applicazione della presente disciplina sugli oneri di urbanizzazione.

I punti successivi del presente Paragrafo richiamano le norme e/o specificano in modo analitico:

- 1.2 gli interventi che sono soggetti al pagamento dei contributi di costruzione;
- 1.3 gli interventi esonerati dal pagamento degli oneri di costruzione;
- 1.4 gli interventi per i quali è previsto un regime di riduzione degli oneri di urbanizzazione;
- 1.5 le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- 1.6 i casi e le modalità di scomputo degli oneri, in conseguenza della realizzazione diretta delle dotazioni territoriali;
- 1.7 le modalità di versamento degli oneri;
- 1.8 le tabelle per la parametrizzazione degli oneri.

### **1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti secondo quanto stabilito dall'art.30 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

A tal fine si chiarisce che si ha aumento del carico urbanistico qualora l'intervento comporti uno dei seguenti risultati:

- a) aumento della SU dell'edificio o di singole unità immobiliari;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, o di singole unità immobiliari, con incremento delle dotazioni territoriali necessarie, secondo le previsioni di piano ovvero secondo la legislazione vigente;

### **1.3 INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE).**

Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti secondo quanto stabilito dall'art.32 della LR n. 15/2013 e s.m.i.

**Sono altresì esonerati dal contributo di costruzione**

Gli interventi di cui all' art. 20, commi 7 e 8, della legge 1 marzo 1994, n. 153 (sala cinematografica). Le modalità ed il godimento delle citate esenzioni sono indicati dalla medesima Legge n° 153/94.

Per le opere di **edilizia funeraria** il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.

#### **1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI**

Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti per gli interventi indicati ai punti successivi. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

##### **1.4.1 - Costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti.**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti sono ridotti del come a seguito specificato:

- Nuove costruzioni: classificazione minima: Classe B, possibilità di riduzione degli oneri: 50% per fabbricati di Classe A plus, 30% per fabbricati di Classe A.
- Edifici esistenti attualmente ascrivibili alla Classe C, D, E e G (con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva fedele ricostruzione): possibilità di riduzione degli oneri: per fabbricati classificabili a seguito dell'intervento di Classe A plus: 60%, di Classe A: 50%, di Classe B: 40%.

Il sistema di classificazione adottato è quello previsto dalla Regione Emilia Romagna.

La riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà concessa sulla base di una autocertificazione da parte di un tecnico abilitato relativo ai consumi energetici di cui sopra.

Il rilascio/la presentazione del titolo abilitativo per interventi "premiati" (riduzione degli oneri) dovrà essere subordinato alla produzione di adeguate garanzie finanziarie a favore del Comune, per garantire il versamento degli oneri non corrisposti, da versare, a consuntivo e all'atto della richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità, nel caso in cui il fabbricato o l'unità immobiliare non risulti ascrivibile alla classe di certificazione energetica dichiarato all'atto della richiesta/presentazione di titolo abilitativo.

##### **1.4.2 - Costruzioni ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili.**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per le costruzioni ecologiche, realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili sono ridotti del 25% qualora siano applicati volontariamente accorgimenti che garantiscano comunque un miglioramento della qualità e un contenuto impatto ambientale secondo le prescrizioni della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998.

##### **1.4.3 - Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale.**

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 40%. La riduzione degli oneri di U2, da calcolare in base a quanto precisato al punto 1.6.5 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998, viene applicata qualora venga stipulata convenzione, con l'amministrazione comunale, per il completo raggiungimento di standard qualitativi di servizi predeterminati dallo stesso Comune.

##### **1.4.4 - Interventi di edilizia residenziale convenzionata.**

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. che non siano compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalla tabella parametrica "A", a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

##### **1.4.5 - Centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, a partecipazione pubblica maggioritaria.**



Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%.

#### **1.4.6 - Edifici che presentano una elevata accessibilità.**

Viene applicata una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi su edifici esistenti che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n° 236, ossia:

- a) quando il progetto prevede il livello della accessibilità ove la norma richiede la visitabilità o l'adattabilità; ovvero
- b) quando l'accessibilità è ottenuta con impianti di sollevamento elettrico-meccanici non obbligatori per norma.

#### **1.4.7 - Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali.**

Quando il mutamento di destinazione d'uso con opere, in edifici non residenziali, avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato si può applicare, **su richiesta dell'interessato**, l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

### **1.5 - MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI**

L'onere di urbanizzazione dovuto si calcola applicando le tariffe per la parametrizzazione degli oneri (diversificate secondo i criteri indicati al successivo punto 1.5.1 ed indicate nelle tabelle di cui al punto 1.8) alle unità di superficie, determinate secondo quanto disposto dai successivi punti da 1.5.2 a 1.5.5.

Ai punti da 1.5.6 a 1.5.8 sono indicate le modalità di calcolo degli oneri per taluni casi particolari.

Al contributo così calcolato si applicano le eventuali riduzioni nei casi indicati al precedente punto 1.4.

Nell'onere complessivo  $U=U1+U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione delle dotazioni territoriali, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati ai sensi del Paragrafo 9.

#### **1.5.1 - Tabelle parametriche.**

Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri, riportate al punto 1.8, sono raggruppate in cinque categorie funzionali secondo quanto stabilito nella deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998 ÷

Le tariffe riportate nelle diverse tabelle appena richiamate, sono diversificate in relazione agli ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20 del 2000, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

#### **1.5.2 - Unità di superficie.**

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono ~~così~~ determinate al punto 1.5 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998.

#### **1.5.3 - Recupero di edifici esistenti.**

Per gli interventi su edifici esistenti le modalità e la SU di intervento su cui calcolare gli oneri di urbanizzazione sono disciplinate al punto 1.5.4 della della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998.

#### **1.5.4 - Suddivisione di una unità immobiliare.**

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la SU a cui applicare l'onere è determinata al punto 1.5.4 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998; l'intervento è gratuito, nei casi previsti alla lettera g) del comma 1 dell'art.32 della LR n. 15/2013 e s.m.i. secondo quanto disposto nell'atto di coordinamento tecnico regionale approvato con delibera di Giunta regionale n. 75 del 27.01.2014.

#### **1.5.5 - Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento.**

Nel caso di interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, occorre specificare le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

#### **1.5.6 - Oneri in caso di intervento diretto.**

Per gli interventi da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2); qualora il soggetto interessato si impegni a realizzare solo talune delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono dovuti anche gli oneri di urbanizzazione primaria (U1), previo scomputo del costo delle opere da realizzarsi da parte del soggetto, secondo l'ammontare previsto nel suddetto impegno.

#### **1.5.7 - Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP.**

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti secondo quanto indicato al punto 1.6.8 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998, a chiarimento di detto punto si precisa che la determinazione è effettuata in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

#### **1.5.8 - Interventi su immobili dello Stato.**

Per gli interventi da realizzare su immobili dello Stato (diversi dagli impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse pubblico) ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., gli oneri di urbanizzazione dovuti sono calcolati applicando le modalità previste dal presente punto. Ai fini della individuazione della tabella da applicare si tiene conto della destinazione funzionale dell'edificio da realizzare.

### **1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere di norma corrisposti dai soggetti interessati alla realizzazione degli interventi. Tramite la stipula di un'apposita convenzione, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune, l'Amministrazione può consentire la realizzazione in tutto o in parte, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o della quota di attrezzature e spazi collettivi, consentendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, a seconda della tipologia di opera da realizzare e fino alla concorrenza del contributo dovuto.

Nel caso in cui un soggetto attuatore di un intervento diretto, comportante adeguamento e/o completamento delle urbanizzazioni in ambiti del territorio urbanizzato (AC\_0, AC\_1, AP\_0, AP\_1, AP\_2, AP\_4), si impegni ad accollarsene l'onere a propria cura e spese, il Comune consentirà lo scomputo della quota parte percentuale (rif. punto 1.4 della deliberazione del Consiglio regionale n. 849/1998) dell'onere di urbanizzazione primaria U1 dovuto.

Non saranno corrisposti conguagli dal Comune nel caso in cui il costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti risultasse superiore all'ammontare della quota parte percentuale dell'onere di urbanizzazione primaria (U1). Ove, invece, tale importo risultasse inferiore, dovrà essere versata, al Comune, la differenza tra l'ammontare degli oneri dovuti e il predetto importo.

### **1.7 VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il versamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività; ovvero

b) su richiesta dell'interessato, attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e del restante 50%, in due rate pari al 25% ciascuna, nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate, comprensiva di una quota aggiuntiva del 20% dell'importo dovuto, a copertura di eventuali ritardati pagamenti. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono avere validità a tempo indeterminato e possono essere svincolate solo su conforme disposizione dell'Amministrazione creditrice.

Qualora il soggetto interessato opti per la soluzione di cui alla lettera b), il pagamento della seconda metà del contributo dovuto è effettuato, in due rate senza interessi, alle seguenti scadenze:

- per la prima rata, entro e non oltre 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività;
- per la seconda rata, entro e non oltre 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

In ogni caso gli oneri di urbanizzazione devono essere integralmente versati prima della presentazione della comunicazione di fine lavori.

In caso di ritardo nel pagamento del contributo o dei singoli ratei alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, art. 20 della LR 23/2004 e s.m.i., senza la possibilità di proroghe nei termini di pagamento.

## 1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ABBREVIAZIONI - Abbreviazioni utilizzate dalle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione:

- **CU** = carico urbanistico.
- **Aumento di CU** = aumento della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in SU e/o variazioni della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento di funzioni e l'altro, o tra i sottogruppi individuati dalle NTA che comporti una maggior quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.
- **RE senza aumento CU** = rientra in questa fattispecie l'attività edilizia che, pur nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, si svolge senza aumentare né il carico urbanistico né la superficie utile (SU). A titolo esemplificativo, e non esaustivo: fusione di unità immobiliari, modifica nella organizzazione e forma delle unità immobiliari ecc..
- **ambiti territoriali** = ambiti previsti dal PSC in conformità alla L.R. n. 20 del 2000, ovvero previsti dalla pianificazione sovraordinata, ed in particolare:
  - AS = Tessuti urbani storici;
  - AC = Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato;
  - AP = Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato
  - ARS = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio
  - ARR = Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali;
  - APC = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali
  - APR = Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi
  - AG = Attrezzature private di interesse generale
  - Poli Funzionali = ambiti destinati alla realizzazione di poli funzionali di cui all'art. A-15 della L.R. n. 20 del 2000
  - ARP = Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
  - AVA = Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
  - AAP = Ambiti agricoli periurbani;
  - AVN = Ambiti di valore naturale e ambientale
  - DOT\_E = Dotazioni ecologiche;

DOT = Sistema delle dotazioni territoriali;

URB = Attrezzature tecnologiche

D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;

S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

## **PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA A3 - 3° CLASSE DI COMUNI							
Edilizia residenziale (funzione abitativa)*							
			Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP e DOT_E
			€ / mq.	€ / mq.	€ / mq.	€ / mq.	€ / mq.
NC	lf=da 0 a 1 mc/mq.	U1	31,97	31,97	38,37	31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	
NC	lf=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	31,97	31,97	35,17	31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	
NC	lf=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	31,97	31,97	31,97	31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	
NC	lf=oltre 3 mc/mq	U1	31,97	31,97	28,78	31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	
RE	con aumento CU	U1	25,58	25,58	25,58	25,58	25,58
		U2	36,47	36,47	36,47	36,47	36,47
RE	senza aumento CU	U1	6,39	6,39	6,39	6,39	6,39
		U2	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12
RE	convenzionata con aumento CU	U1	19,18	19,18	19,18	19,18	19,18
		U2	27,35	27,35	27,35	27,35	27,35
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
		U2					

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9 - B/1

**ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA B3 - 3° CLASSE DI COMUNI**

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali \*

		Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP	DOT e URB	
		€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	
NC	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	31,97	31,97	31,97		31,97	
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58		45,58
NC	Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	10,53	10,53	10,53	10,53		10,53
		U2	2,22	2,22	2,22	2,22		2,22
RE	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	31,97	31,97	31,97	31,97	31,97	31,97
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58	45,58	45,58
RE	Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	8,46	8,46	8,46	8,46	8,46	8,46
		U2	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
RE	Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	12,79	12,79	12,79	12,79	12,79	12,79
		U2	18,23	18,23	18,23	18,23	18,23	18,23
RE	R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	5,29	5,29	5,29	5,29	5,29	5,29
		U2	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq. di Ai)		U1	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
		U2	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002					
		U2						

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: A/10 - B/2 - B/3- B/4 - B/5 - B/6 - C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/6 -D/1 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6 - D/8 - E/1 - E/3 - E/4 - E/7 - E/8 - E/9

**ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA C3 - 3° CLASSE DI COMUNI**

Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo\*

		Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP	DOT e URB
		€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.
NC	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	10,58	10,58	10,58	10,58	10,58
		U2	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22
			+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
RE	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1)	U1	5,29	5,29	5,29	5,29	5,29
		U2	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
			+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
RE	Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1)	U1	8,46	8,46	8,46	8,46	8,46
		U2	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
			+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002				
		U2					

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9

(1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)



<b>ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA D3 - 3° CLASSE DI COMUNI</b>			
Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)*			
			Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP
			€ / mq.
NC	(1)	U1	10,58
		U2	2,22
			+D+S
RE	con aumento CU (1)	U1	8,46
		U2	1,78
			+D+S
RE	senza aumento CU (1)	U1	5,29
		U2	1,11
			+D+S
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002
		U2	

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

\* Le corrispondenti categorie catastali sono : F/2 - F/3 - F/4 - F/5 - F/6 - F/10 - F/11 - F/12 - F/13 - F/14 - F/15 - F/16

(1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

ANZOLA dell'EMILIA - TABELLA E3 - 3° CLASSE DI COMUNI								
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*								
			Ambiti AS	Ambiti AC con esclusione ambito AC_2	Ambiti AC_2, ARS e ARR	Ambiti AP, APC, APR, AG e POLI FUNZIONALI	Ambiti ARP, AVA, AVN, AAP	DOT e URB
			€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.	€/ mq.
NC	Attività alberghiere	U1	17,64	17,64	17,64	17,64		17,64
		U2	3,70	3,70	3,70	3,70		3,70
RE	Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	14,11	14,11	14,11	14,11	14,11	14,11
		U2	2,96	2,96	2,96	2,96	2,96	2,96
RE	Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	7,06	7,06	7,06	7,06	7,06	7,06
		U2	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58
Insediamenti per le attività turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai)		U1	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
		U2	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
NC	Insediamenti per residenze turistiche	U1	31,97	31,97	38,37	31,97		
		U2	45,58	45,58	45,58	45,58		
RE	Insediamenti per residenze turistiche con aumento di C.U.	U1	28,78	28,78	31,53	28,78	28,78	28,78
		U2	41,03	41,03	41,03	41,03	30,73	30,73
RE	Insediamenti per residenze turistiche senza aumento di C.U.	U1	9,59	9,59	9,59	9,59	9,59	9,59
		U2	13,68	13,68	13,68	13,68	13,68	13,68
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.		U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002					
		U2						

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

\*La corrispondente categoria catastale è: D/2

## **2. COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

---

### **2.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

#### **2.1.1 - Nuovi edifici.**

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato - secondo quanto stabilito dalla Regione con deliberazione del Consiglio regionale 29 marzo 1999, n. 1108, ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. 457/1978 - come annualmente stabilito con specifica deliberazione **per mq di superficie complessiva SC**, definita come all'art. 2 del D.M. 801/77, indicizzato alla variazione del costo di costruzione secondo gli indici ISTAT.

#### **2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori.**

Il costo di cui al punto 2.1.1 è maggiorato per i nuovi edifici aventi caratteristiche superiori in base a quanto previsto all'allegato A, punto 1.2 e secondo le indicazioni di cui all'allegato B, alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

#### **2.1.3 - Modalità di calcolo per i Nuovi edifici.**

Il costo dell'intervento per i nuovi edifici si ottiene con le modalità di calcolo di cui ai punti 1.1, 1.3 (oltre a quanto già indicato al precedente punto 2.1.2 del presente allegato al RUE).

#### **2.1.4 - Modalità di calcolo per gli Edifici esistenti.**

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento si calcola applicando il costo di costruzione unitario di cui al punto 2.1.1 (restando escluse le maggiorazioni) all'incidenza dei lavori determinata utilizzando la tabella di cui all'allegato C alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello delle nuove costruzioni.

#### **2.1.5 - Modalità di calcolo per gli interventi di Ampliamento.**

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 2.4.4, il costo di costruzione si calcola in base a quanto previsto all'allegato A, punto 1.5 alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

#### **2.1.6 - Quota del costo di costruzione**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per l'edilizia residenziale è definita dall'art. 31 della L.R. 15/2013 e s.m.i. in base all'allegato A, punto 2.1 e secondo le indicazioni di cui all'allegato D alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

## **2.2 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.**

### **2.2.1 - Nuove costruzioni.**

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione è determinato con riferimento al costo di cui al punto 2.1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficiente da applicare al costo di costruzione fissato dal punto 2.1.1.
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 2.4.1.b).

### **2.2.2 - Edifici esistenti.**

Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento è determinato utilizzando la tabella di cui all'allegato C alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello delle nuove costruzioni.

### **2.2.3 - Riduzione del 50%.**

Il costo determinato con la modalità di cui al punto 2.2.2 è ridotto al 50% in base a quanto previsto al punto 3.3 dell'allegato A alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

### **2.2.4 - Quota del costo di costruzione**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita nelle seguenti percentuali del costo determinato con le modalità indicate ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, e 2.2.3, in funzione dei diversi tipi di attività:

- **10%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività turistiche ed alberghiere**;
- **9%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività direzionali**
- **8%** per costruzioni o impianti destinati ad **attività commerciali**.

## **2.3 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO**

### **2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso.**

Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, occorre specificare le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi costo di costruzione e importi del contributo di costruzione.

La convenzione di cui all'art. 32, comma 3 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

### **2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento.**

Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento) occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi costi di costruzione e importi del contributo di costruzione.

## **2.4 MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione sono richiamate nei Capitoli 3 e 4.

### **2.4.1 - Unità di superficie.**

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nei capitoli 3 e 4 ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77.

### **2.4.2 - Termine per il calcolo e il versamento del contributo.**

Il versamento del costo di costruzione può avvenire:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività; ovvero
- b) attraverso il pagamento del 50% del contributo dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e del restante 50%, in due rate pari al 25% ciascuna, nel corso della esecuzione dei lavori, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, all'atto del versamento del primo 50% del contributo, di una fidejussione bancaria o di una polizza assicurativa, a garanzia del versamento delle rimanenti rate, comprensiva di una quota aggiuntiva di 20% dell'importo dovuto, a copertura di eventuali ritardati pagamenti. La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa devono avere validità a tempo indeterminato e possono essere svincolate solo su conforme disposizione dell'Amministrazione creditrice.

Qualora il soggetto interessato opti per la soluzione di cui alla lettera b), il pagamento della seconda metà del contributo dovuto è effettuato, in due rate con interessi legali, alle seguenti scadenze:

- per la prima rata, entro e non oltre 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività;
- per la seconda rata, entro e non oltre 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

In ogni caso il costo di costruzione deve essere integralmente versato prima della presentazione della comunicazione di fine lavori.

### **2.4.3 - Sanzioni per il ritardato o mancato versamento.**

In caso di ritardato od omesso versamento del contributo o dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, art. 20 della LR 23/2004 e s.m.i., senza la possibilità di proroghe nei termini di pagamento.

### **2.4.4 - Esenzioni dal costo di costruzione.**

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei casi di esonero dal contributo di costruzione, di cui all'art. 32 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., nonché nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi dell'art. 32, comma 3, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. (vedi successivo punto 5);
- b) per gli interventi di cui all'allegato A punto 6.4 lettera e), h), n), o) e q)
- c) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153 anche in base a quanto precisato all' allegato A punto 6.4 lettera m).

## **2.5 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.32,comma 3, e 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.).**

### **2.5.1 - Convenzione tipo.**

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 32, comma 3, e all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita al Paragrafo 6.

### **2.5.2 - Requisiti degli alloggi convenzionati.**

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ai tipi di cui all'allegato A punto 7.3 alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati di volta in volta dal Comune in sede di approvazione del PUA, in relazione alle specifiche esigenze e nel rispetto di eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

### **2.5.3 - Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento.**

E' consentito il convenzionamento anche secondo quanto disposto all'allegato A punto 7.4 alla delibera di Consiglio regionale n. 1108/1999.

## **2.6 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D + S PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

### **2.6.1 - Definizione**

Ai sensi dell'art.34 della L.R. n. 15/2013 e successive modificazioni, il titolo abilitativo edilizio relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza, qualora si tratti di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni, comporta la corresponsione di un contributo che, oltre all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, sia commisurato al costo delle opere relative alla tutela ambientale. Tali interventi consistono in opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e in opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza del contributo è stabilita secondo i criteri forniti dalla Regione secondo quanto previsto nella delibera di Consiglio regionale n. 3098/1990 per le opere di urbanizzazione e in relazione ai tipi di attività produttiva.

### **2.6.2 - Quota D**

L'importo relativo al contributo D è determinato in rapporto agli interventi di manutenzione straordinaria e rinnovamento degli impianti di depurazione e ad azioni di risanamento ambientale.

### 2.6.3 - Quota S

L'importo relativo al contributo S è determinato in rapporto alla necessità di realizzare interventi volti al risanamento di aree degradate, per il recupero di aree verdi all'uso pubblico, per la realizzazione di opere di compensazione ambientale e infrastrutturazione ecologica.

<b>ANZOLA dell'EMILIA</b>			
<b>D</b> (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) + <b>S</b> (contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche)			
<b>contributo D</b>			
			€/mq.
NC		D	4.41
RE	con aumento di C.U.	D	3.52
RE	senza aumento di C.U.	D	2.20
Mutamento della destinazione d'uso		D	2.85
<b>contributo S</b>			
NC		S	1.50
RE		S	0.73

**3. CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)**

---

cfr. Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/99 allegato B

**4. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

---

cfr. Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/99 allegato C

**5. DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6, L.10/77 - art.7, L.537/93)**

---

cfr. Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/99 allegato D



**6. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 32, comma 3, e 33 DELLA LEGGE REGIONALE N. 15 del 2013 e s.m.i.**

---

Ai sensi degli artt. 32, comma 3 e 33 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per gli interventi di nuova costruzione o recupero. Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 32, comma 4 della L.R. 15/2013 e s.m.i. con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate al Paragrafo 7.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI .....  
e .....

Il giorno.....del mese di.....

dell'anno.....in.....

avanti a me dott. .... sono presenti:

il signor.....nato a .....

il..... c.f. .... residente a

..... via..... n..... e

il signor.....nato a .....

il .....il quale interviene nella sua qualità di ..... del Comune di ..... c.f.....

in esecuzione della delibera consiliare n. ....del .....

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il signor ....., in data....., ha presentato ai sensi della L.R. n.15/2013 e s.m.i.:

- istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire
- segnalazione certificata di inizio attività;

- che l'immobile oggetto del permesso di costruire /della segnalazione certificata di inizio attività è distinto nel catasto del Comune di ..... al foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati ed allegati alla presente convenzione;

- che il signor ....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art. 32, comma 3, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 33 della citata legge;

- che per effetto della presente convenzione il contributo di costruzione è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;

- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:

.....

.....

.....

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

**ART.1**

**Conferma delle premesse**

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

## **ART.2**

### **Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi**

1. Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di costruzione relativo al costo di costruzione.
2. Il numero degli alloggi totali oggetto del permesso di costruire/della segnalazione certificata di inizio attività e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

## **ART.3**

### **Termine di inizio ed ultimazione dei lavori**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul permesso di costruire/sulla segnalazione certificata di inizio attività.
2. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione edilizia regionale.

## **ART.4**

### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Si riportano le disposizioni da inserire alternativamente nella convenzione, a seconda che ricorra una delle seguenti della ipotesi concrete:  
1° caso: Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti; ovvero  
2° caso: infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti mancanti, per le quali si dovrà disciplinare la:  
2.a Realizzazione delle opere da parte del concessionario, ovvero  
2.b) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

#### **1^ caso:**

#### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti:**

#### **Art. 4**

#### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti**

1. Poiché il lotto è già dotato di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (non realizzate dal concessionario) il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in Euro ....., ai sensi del punto 1.8 dell'Allegato del RUE del Comune di .....

#### **2^ caso:**

#### **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti mancanti). Possono verificarsi due ipotesi:**

#### **2.a)**

#### **Realizzazione delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del concessionario**

#### **Art. 4**

#### **Realizzazione delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del concessionario**

1. Poiché il lotto è privo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti esse saranno realizzate direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:
  - cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
  - sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ;
  - eseguire le opere così come sono state approvate;
  - allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.
2. I lavori di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovranno essere ultimati entro il .....
3. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.
4. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:
  - mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dello sportello unico per l'edilizia;
  - mediante il controllo delle opere, da parte dello sportello unico per l'edilizia per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.
5. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi .....dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.
6. Ai soli effetti dell'utilizzo delle dotazioni territoriali, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, lo sportello unico per l'edilizia potrà attestare il regolare funzionamento delle dotazioni medesime.
7. In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

8. All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di ....., il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.
9. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio del permesso di costruire / in allegato alla segnalazione certificata di inizio attività, produrrà fideiussione dell'importo di Euro....., corrispondente al valore attribuito alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a sua cura e spese.
10. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.
11. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non realizzate."

## **2.b)**

### **Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del Comune**

#### **Art. 4**

### **Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del Comune**

1. Il Comune si riserva di provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Pertanto, il concessionario è tenuto a:
  - cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
  - versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in Euro ....., ai sensi del Paragrafo 1. dell'Allegato al RUE del Comune di ....."

#### **Art.5**

### **Opere di allacciamento ai pubblici servizi**

1. Il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., per i tratti che vanno dai condotti principali delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

#### **Art.6**

### **Dotazioni ecologiche e ambientali**

1. Nei casi in cui il PSC subordina l'attuazione di un intervento diretto alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali, deve essere inserito il seguente articolo, il quale può assumere due diverse formulazioni, a seconda che dette dotazioni siano realizzate dal concessionario ovvero dal Comune.

#### **1° caso**

### **Dotazioni ecologiche e ambientali realizzate dal concessionario**

#### **Art.6**

### **Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del concessionario**

1. Poiché il lotto è privo delle dotazioni ecologiche e ambientali richieste dal PSC o dal RUE esse saranno realizzate direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:
  - cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
  - sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle dotazioni ecologiche e ambientali;
  - eseguire le opere così come sono state approvate.
2. I lavori di realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali dovranno essere ultimati entro il .....
3. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.
4. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle dotazioni ecologiche e ambientali con le seguenti modalità:
  - mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dello sportello unico per l'edilizia;
  - e
  - mediante il controllo delle opere, da parte dello sportello unico per l'edilizia per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori.
5. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi .....dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

6. In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.
7. All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di ....., il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.
8. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio del permesso di costruire / in allegato alla segnalazione certificata di inizio attività, produrrà fideiussione dell'importo di Euro....., corrispondente al valore attribuito alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a sua cura e spese.
9. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.
10. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non realizzate."

## **2.b) Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune:**

### **Art.6**

#### **Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune**

1. Il Comune si riserva di provvedere direttamente alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali. Pertanto, il concessionario è tenuto a:
  - cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle dotazioni ecologiche e ambientali;
  - versare la somma necessaria alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali, quantificata in Euro ....., in conformità al computo allegato alla presente convenzione."

### **Art.7**

#### **Attrezzature e spazi collettivi**

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora si tratti di intervento diretto

1. Il concessionario si impegna:
  - a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi del Paragrafo 1 dell'Allegato al RUE di ..... Il versamento è da effettuarsi nella seguente forma ....., nell'osservanza di quanto stabilito dal punto 1.7 dell'Allegato al RUE di .....
  - a cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi, secondo le disposizioni della vigente pianificazione comunale (\*).

(\*). Nei soli casi espressamente previsti dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000, come recepito dall'art. 105 del RUE, in luogo della cessione gratuita delle aree è ammessa la monetizzazione delle stesse. In tali ipotesi, occorre utilizzare la seguente formulazione alternativa:

- a corrispondere, secondo quanto disposto dall'art. A-26 della L.R. 20 del 2000 come recepito dall'art. 105 del RUE del Comune di ....., la somma di EURO....., quantificata ai sensi del Paragrafo 8. del presente Allegato al RUE, a titolo di monetizzazione delle aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi da cedere gratuitamente al Comune.

### **Art.8**

#### **Determinazione delle componenti del prezzo di Cessione degli alloggi**

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva SC, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:
  - a) Euro ....., quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
    - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;
    - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
    - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - b) Euro ..... per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;

(oppure)

Euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;

- c) Euro..... quale costo delle dotazioni territoriali, determinato con riferimento alla normativa regionale così come recepita dal RUE;
- d) Euro ..... per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al.....% (\*) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

(\*) La percentuale è definita dal Comune con riferimento ai valori stabiliti per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata.

#### **Art.9**

##### **Prezzo di cessione degli alloggi**

1. Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.8 per la superficie complessiva SC, è determinato in Euro.....al mq di SC.
2. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al comma 1.
3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

#### **Art. 10**

##### **Revisione del prezzo di cessione degli alloggi**

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:
  - 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio, ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione;
  - 2) riduzione del prezzo, rivalutato secondo quanto previsto al dal punto 1), di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30° anno;
  - 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

#### **Art.11**

##### **Criteri per la determinazione dei canoni di locazione**

1. Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al ..... % (\*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.9 ed aggiornato ai sensi dell'art.10.
2. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.
3. La durata del contratto e le modalità di revisione del canone alla scadenza della presente convenzione sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

(\*) La percentuale è concordata caso per caso con il Comune, eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata o per l'edilizia in locazione a termine o ad eventuali disposizioni nazionali o regionali.

#### **Art.12**

##### **Formazione dell'utenza**

1. Il Comune può eventualmente concordare requisiti specifici per tutta o parte dell'utenza.

#### **Art.13**

##### **Durata della convenzione**

1. *La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni ..... (da 20 a 30) dalla data di stipula.*
2. *Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di costruzione, solo qualora i lavori non siano ancora iniziati.*
3. *La comunicazione di recesso deve essere inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.*
4. *A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso, con le modalità di cui al successivo art. 14.*

#### **Art.14**

##### **Trascrizione della convenzione**

1. *La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche sono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.*

#### **Art.15**

##### **Sanzioni**

1. *Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 9, 10 e 11 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.-33, comma 4 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.*
2. *L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.*
3. *Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario, il contributo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del ....% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (\*)*

*(\*) Il comune potrà determinare caso per caso la percentuale della maggiorazione del contributo a titolo di penale.*

## **7. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE.**

---

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 32, comma 4, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. dai soggetti che intendono realizzare o recuperare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui al Paragrafo 6 è utilizzabile con le seguenti modifiche:

a) il terzo e quarto comma delle premesse sono sostituiti dalla seguente:

"- che il signor ....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art. 32, comma 4, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., impegnandosi a realizzare o recuperare la propria prima abitazione e a fissare nella stessa la residenza della propria famiglia composta da:

.....  
.....  
.....".

b) L'art. 2 della convenzione tipo è sostituita dal seguente:

### **Art. 2**

#### ***Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'abitazione***

1. *La superficie massima dell'abitazione oggetto dell'intervento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente convenzione, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina, secondo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.16 della L.457/1978.;*

c) per gli oneri di urbanizzazione (artt. 4, 5, 6 e 7) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;

d) Gli artt.8, 9, 10 e 11 della convenzione tipo non trovano applicazione in quanto l'art.9 della L.94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione alla conclusione della validità della convenzione.

e) L'art. 12 della convenzione tipo non trova applicazione, in quanto la convenzione prevede l'utilizzazione diretta dell'alloggio da parte del concessionario;

f) Gli artt. 13 e 14 sono sostituiti dal seguente:

### **"Art. ...**

#### ***Durata della convenzione e sanzioni***

1. *Il concessionario si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori.*

2. *nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui al precedente comma, il Comune procede al recupero della quota del contributo di costruzione non corrisposta dal concessionario, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.*

## 8. SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.

---

*Atto unilaterale d'obbligo di cui all' art. 32, comma 1, lettera b), della L.R. 15/2013 e s.m.i., Il sottoscritto.....;*

*c.f.....;*

*residente in .....Via.....n.....;*

- *vista l'avvenuta presentazione in data.....,di:*
  - istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire*
  - segnalazione certificata di inizio attività;**ai sensi della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.;*
- *considerato che intende avvalersi di quanto disposto dall' art. 32, comma 1, lett. b) della medesima L.R. n. 15/2013 e s.m.i. per l'esonero dal contributo di costruzione;*
- *richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;*

*si obbliga*

*per sé ed aventi causa, nei confronti del Comune di ....., a quanto di seguito specificato:*

- 1) *Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso oggetto del permesso di costruire/della segnalazione certificata di inizio attività nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;*
- 2) *Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, a realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste;*
- 3) *Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al ..... e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del sottoscritto;*
- 4) *In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L.R. n. 15/2013 e s.m.i., art. 34, comma 3).*



## **9. MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

---

La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dall'art. 105, comma 4 del RUE, secondo quanto di seguito specificato.

### **9.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.**

La monetizzazione è ammessa nel solo territorio urbanizzato, come perimetrato dal PSC o dal RUE, secondo la normativa vigente. Essa può riguardare esclusivamente le aree da cedere per la realizzazione della quota di attrezzature e spazi collettivi.

La monetizzazione non è ammessa per le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nonché per le aree necessarie per le dotazioni ecologiche e ambientali, ove prescritte dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC.

In caso di intervento diretto consistente nel mutamento di destinazione d'uso senza opere, è ammessa la monetizzazione delle aree da cedere al Comune a causa della maggiore quota di parcheggi pubblici richiesta dalle norme del PSC per il nuovo uso che si intende attuare, nel solo caso in cui l'esiguità dell'area da cedere non consenta la realizzazione di un numero di posti auto funzionali alle esigenze.

### **9.2 CASI DI MONETIZZAZIONE.**

- a) La monetizzazione può essere ammessa innanzitutto qualora sia espressamente prevista dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC, per ambiti territoriali nei quali siano già presenti le dotazioni territoriali necessarie anche per l'intero insediamento di cui si prevede la realizzazione, nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000. L'effettiva presenza di dette dotazioni nell'ambito di riferimento deve essere certificata dal progettista all'atto della presentazione del titolo abilitativo;
- b) La seconda ipotesi nella quale può ricorrersi alla monetizzazione è quella della impossibilità concreta di reperire la quantità di aree prescritta in spazi idonei all'interno del comparto o del lotto oggetto dell'intervento, e sempre che le NTA del PSC, del RUE o del POC non abbiano prescritto la cessione al Comune di aree specificamente individuate, collocate al di fuori del comparto stesso (c.d. dotazioni a distanza). Lo sportello unico per l'edilizia verifica la impossibilità del reperimento delle aree attestata dall'attuatore in sede di approvazione del PUA ovvero, in caso di intervento diretto:
  - all'atto del rilascio del permesso di costruire;
  - a seguito di apposita istanza dell'interessato, preventivamente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 13 della LR n. 15/2013 e s.m.i.
  - entro i termini di conclusione del procedimento di controllo in caso di segnalazione certificata di inizio attività differita di cui all'art. 15 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.

Ai fini di tale verifica lo sportello unico per l'edilizia tiene conto degli indici applicabili nel comparto e nel lotto, della dimensione e collocazione dello stesso, delle altezze medie e degli allineamenti degli edifici circostanti e verifica la possibilità di acquisire comunque, nell'ambito urbanistico nel quale il comparto di intervento si colloca, una quota di aree per servizi rispondente ai livelli minimi previsti dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dalla legge;

c) la terza ipotesi di monetizzazione ricorre qualora l'esiguità delle aree da cedere al Comune non consentirebbe la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie secondo le NTA del PSC, del RUE o del POC (per es. parchi e giardini pubblici, centri sociali e culturali, ecc.). La presenza anche di questa ipotesi è valutata dal Comune nei modi indicati alla precedente lettera b).

### **9.3 VALORI DI RIFERIMENTO**

La monetizzazione delle aree è operata assumendo i valori di riferimento fissati dall'Amministrazione con apposito atto.

### **9.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Le modalità di pagamento delle somme dovute in caso di monetizzazione sono stabilite dall'Amministrazione con il provvedimento con il quale sono assunti i valori di riferimento per la monetizzazione.

## **10. CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO VEICOLATO DALLE ACQUE METEORICHE**

---

Per tutti gli interventi urbanistici tali per cui si originano acque meteoriche da smaltire attraverso la pubblica fognatura, è prevista la corresponsione di un contributo aggiuntivo, rispetto agli oneri di urbanizzazione, da indicizzare rispetto la superficie impermeabilizzata. Tale contributo è destinato ad uno specifico capitolo di bilancio ed utilizzato esclusivamente per la realizzazione di interventi di riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque di prima pioggia (trattamento delle portate sfiorate, adeguamento degli scolmatori, separazione di reti). Detti interventi dovranno essere previsti dal Piano di Indirizzo e attuati attraverso il Piano d'Ambito.

### **10.1 VALORI DI RIFERIMENTO**

L'entità economica del contributo aggiuntivo e la puntuale disciplina di applicazione e di calcolo è fissata dall'Amministrazione comunale con apposito atto.

### **10.2 MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Le modalità di pagamento del contributo aggiuntivo sono stabilite dall'Amministrazione con il provvedimento con il quale sono assunti i valori di riferimento.

**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero Delibera **63** del **30/09/2014**

**AREA TECNICA**

---

OGGETTO

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO. MODIFICA PER L'ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE N. 15/2013 - APPROVAZIONE.**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267*

---

IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b>  IL DIRETTORE AREA TECNICA  Data 25/09/2014  PREMI ANGELO
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:  Data

---

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 63 DEL 30/09/2014**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
MADDALONI CARMINE

IL VICE SEGRETARIO  
SAGGINI PATRIZIA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 03/10/2014