



**COMUNE DI BASTIGLIA**  
PROVINCIA DI MODENA



# NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n. .... del .....

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....





COMUNE DI BASTIGLIA  
PROVINCIA DI MODENA

# RUE

## VARIANTE 2017

### NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

Il Sindaco  
Francesca SILVESTRI

Il Segretario Comunale  
Mario ADDUCCI

*Progettisti responsabili (OIKOS Ricerche Srl)*

Alessandra Carini  
Roberto Farina

*Comune di Bastiglia:*

Adriana Barbieri (Responsabile Area Tecnica  
Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici & Ambiente)

Silvia Foresti (Area Tecnica  
Edilizia, Urbanistica)

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*

Alberto Bizzarri (*Studi idraulici*)  
Antonio Conticello (*S.I.T.*)  
Concetta venezia (*editing*)



**INDICE**

CONTENUTI PRINCIPALI DELLA VARIANTE AL RUE CONTESTUALE ALLA VARIANTE 2017 AL PSC	1
ABBREVIAZIONI	3
ELENCO DEGLI USI	5
DISPOSIZIONI GENERALI	12
<b>TITOLO I. STRUTTURA DEL RUE, OGGETTO, ELABORATI</b>	<b>12</b>
CAPO 1.1.    STRUTTURA NORMATIVA	12
Art. 1.1.1.    Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	12
Art. 1.1.2.    Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	13
Art. 1.1.3.    Elaborati costitutivi e suddivisione della materia	13
Art. 1.1.4.    Validità ed efficacia e misure di salvaguardia	13
Art. 1.1.5.    Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	14
Art. 1.1.6.    Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	15
Art. 1.1.7.    Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	15
Art. 1.1.8.    Lettura delle simbologie grafiche	16
Art. 1.1.9.    Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	16
Art. 1.1.10    Frazionamenti successivi	17
<b>SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>18</b>
<b>PRIMA PARTE: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>18</b>
<b>TITOLO II - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI</b>	<b>18</b>
CAPO 2.1.    DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	18
Art. 2.1.1.    Recepimento delle definizioni uniformi	18
Art. 2.1.2    Ulteriori definizioni	20
<b>TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>22</b>
CAPO 3.1– DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI	22
<b>TITOLO IV – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>23</b>

CAPO 4.1.	PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI	23
CAPO 4.2.	REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI	23
Art. 4.2.1.	Distanza da un confine	23
Art. 4.2.2.	Distanze minime dai confini	23
Art. 4.2.3.	Distanza dal confine di proprietà (D1)	24
Art. 4.2.4.	Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)	24
Art. 4.2.5.	Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)	25
Art. 4.2.6.	Deroghe alle distanze	26
Art. 4.3.1.	Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	27
Art. 4.3.2.	Fasce di rispetto cimiteriale	28
Art. 4.3.3.	Elettrodotti e relative norme di tutela	29
Art. 4.3.4.	Gasdotti e relative norme di tutela	31
Art. 4.3.5.	Depuratori e relativa fascia di rispetto	31
CAPO. 4.4.	DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE	31
Art. 4.4.1	Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	32
Art. 4.4.2	Misure finalizzate alla riduzione dell'esposizione al rischio idraulico	32
CAPO 4.5.	NORMATIVA TECNICA	33
Art. 4.5.1	Norma transitoria	33
Art. 4.5.2.	Requisiti definiti da norme di settore	33
CAPO 4.6.	MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA	34
<b>SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO</b>		<b>35</b>
<b>SECONDA PARTE: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>		<b>35</b>
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>		<b>35</b>
CAPO 5.1 – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI		35
Art. 5.1.1.	Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)	35
CAPO 5.2 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO		35
Art. 5.2.1.	Definizione e compiti	35

Art. 5.2.2.	Composizione e nomina	37
Art. 5.2.3.	Funzionamento e pubblicità	37
<b>TITOLO VI – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>		<b>39</b>
CAPO 6.1 – NORME PROCEDIMENTALI SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI		39
CAPO 6.2 – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI		39
<b>TITOLO VII – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>		<b>40</b>
CAPO 7.1 – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO		40
Art. 7.1.1.	Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	40
Art. 7.1.2.	Facciate degli edifici e tinteggiature	40
Art. 7.1.3.	Coperture	41
Art. 7.1.4.	Vetrine e serrande	41
Art. 7.1.5.	Chioschi ed edicole	42
CAPO 7.2 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO		42
Art. 7.2.1.	Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	42
Art. 7.2.2.	Recinzioni e muri di cinta	43
Art. 7.2.3.	Depositi di materiali a cielo aperto	43
Art. 7.2.4.	Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	43
Art. 7.2.5.	Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)	44
CAPO 7.3 – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE		45
Art. 7.3.1.	Salvaguardia e formazione del verde - Permeabilità dei suoli	45
Art. 7.3.2.	Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico	46
CAPO 7.4 – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE		47
Art. 7.4.1.	Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO	47
Art. 7.4.2.	Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico	47
Art. 7.4.3.	Risparmio dei consumi idrici	49
Art. 7.4.4.	Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti	51
Art. 7.4.5.	Certificazione energetica degli edifici	51
Art. 7.4.6.	Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici	52
Art. 7.4.6.	Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria	54
Art. 7.4.7.	Requisiti tipologici delle strade urbane	54
Art. 7.4.8.	Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali	55
Art. 7.4.9.	Impianti di distribuzione dei carburanti di uso pubblico e privato	55
Art. 7.4.10.	Strade private in territorio rurale	56

Art. 7.4.11. Percorsi pedonali e piste ciclabili	57
Art. 7.4.12. Passi carrai e uscite dalle autorimesse	57
Art. 7.4.13. Mobilità di progetto e corridoi infrastrutturali di progetto	58
Art. 7.4.14. Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	59
Art. 7.4.15. Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile	59
Art. 7.4.16. Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)	60
Art. 7.4.17. Regolamentazione delle acque reflue	61
Art. 7.4.18. Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	62
Art. 7.4.19. Disposizioni per la protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee	63
Art. 7.4.20. Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate	63
<b>CAPO 7.5 – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b>	<b>63</b>
<b>CAPO 7.6 – ELEMENTI COSTRUTTIVI</b>	<b>64</b>
Art. 7.6.6. Interventi minori	64
Art. 7.6.7. Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici	64
Art. 7.6.8. Tende e frangisole	65
Art. 7.6.9. Insegne e mezzi pubblicitari	65
Art. 7.6.10. Impianti complementari relativi alla ricezione di segnali radiotelevisivi	65
Art. 7.2.11. Targhe	66
Art. 7.6.12. Bacheche e vetrinette	66
Art. 7.6.13. Erogatori automatici di prodotti o servizi	66
Art. 7.6.14. Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato	67
Art. 7.6.15. Manufatti temporanei stagionali	68
<b>TITOLO VIII – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	<b>69</b>
<b>SEZIONE 2: NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI A PIANO OPERATIVO COMUNALE</b>	<b>70</b>
<b>TITOLO IX – ASPETTI GENERALI</b>	<b>70</b>
CAPO 9.1 – MODALITÀ DI CALCOLO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME	70
Art. 9.1.1. Dotazioni minime e massime di Sa	70
CAPO 9.2 – DISCIPLINA DI ATTIVITÀ DIFFUSE NEL TERRITORIO	70
Art. 9.2.1. Sedi di Associazioni di volontariato	70
Art. 9.2.2. Disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco e delle sale scommesse nei locali pubblici, circoli privati e sedi di commercio e pubblici esercizi	71
<b>TITOLO X – DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>73</b>
CAPO 10.1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	73



Art. 10.1.1.	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB	73
Art. 10.1.2.	Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e ATP	74
Art. 10.1.3.	Articolazione dei parcheggi	79
Art. 10.1.4.	Requisiti tipologici dei parcheggi	80
Art. 10.1.5.	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3	80
Art. 10.1.6.	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni	83
Art. 10.1.7.	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	85
Art. 10.1.8.	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	86
Art. 10.1.9.	Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità	86
Art. 10.1.10.	Cimiteri	87
<b>TITOLO XI.                  REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>		<b>88</b>
CAPO 11.1.	CENTRO STORICO ED EDIFICI TUTELATI	88
Art. 11.1.1.	Disposizioni generali	88
Art. 11.1.2.	Criteri generali per gli interventi nel Centro Storico	88
Art. 11.1.3.	Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento	89
Art. 11.1.4.	Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere – edifici danneggiati dal sisma	95
Art. 11.1.5.	Modalità di intervento edilizio	95
Art. 11.1.6.	Destinazioni d'uso	98
Art. 11.1.7.	Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela	98
Art. 11.1.8.	Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati	101
CAPO 11.2.	AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)	107
Art. 11.2.1.	Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	107
Art. 11.2.2.	Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati	108
Art. 11.2.3.	Interventi ammessi negli ambiti AUC	108
Art. 11.2.4.	Interventi Unitari Convenzionati - IUC	112
CAPO 11.3.	TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)	114
Art. 11.3.1.	Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	114
CAPO 11.4.	AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE (APC)	115
Art. 11.4.1.	Ambiti specializzati per attività produttive: definizione	115

Art. 11.4.2.	Destinazioni d'uso	116
Art. 11.4.3.	Interventi ammessi	116
CAPO 11.5.	TERRITORIO URBANIZZABILE	118
Art. 11.5.1.	Ambiti per nuovi insediamenti urbani (AN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	118
CAPO 11.6.	TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI	118
Art. 11.6.1	Articolazione del territorio rurale	118
Art. 11.6.2	Prescrizioni per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN	119
Art. 11.6.3	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP	121
Art. 11.6.4	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP	123
Art. 11.6.5	Regolamentazione degli usi previsti e consentiti	124
Art. 11.6.6	Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	125
Art. 11.6.7	Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP e ATP.L	130
Art. 11.6.8	Attrezzature sportive e ricreative private; realizzazione di recinti e ripari per animali	130
Art. 11.6.9	Impianti per l'ambiente	131
Art. 11.6.10	Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi	131
Art. 11.6.11	Depositi di materiali a cielo aperto - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici	131
Art. 11.6.12	Edifici esistenti ed edifici diroccati o demoliti	132
Art. 11.6.13	Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente	132
CAPO 11.7.	TERRITORIO RURALE – INTERVENTI AMMESSI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE	136
Art. 11.7.1	Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RE per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole	137
Art. 11.7.2	Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale	138
Art. 11.7.3	Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, AM, RE, CD	139
Art. 11.7.4	Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC, AM, RE, CD	141
Art. 11.7.5	Aziende agricole part-time – fabbricati di servizio (uso d1): interventi di NC, AM, RE, CD	142
Art. 11.7.6	Attività agricole di carattere amatoriale in territorio rurale: piccole costruzioni di servizio	143
Art. 11.7.7	Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso d2	144

Art. 11.7.8 Attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici - Interventi per uso d3	145
Art. 11.7.9 Serre fisse (uso d4) - Interventi di NC, AM, DR	145
Art. 11.7.10 Altre attività di servizio all'agricoltura	145
Art. 11.7.11 IP.nc – insediamenti di attività produttive non coerenti con il territorio rurale	146
Art. 11.7.12 Impianti di produzione energetica da biomasse (uso d6) - Interventi di NC, AM, DR	146
Art. 11.7.13 Spandimento di fanghi o liquami. Impianti di stoccaggio di fanghi e liquami per il riutilizzo come ammendanti in agricoltura	146
Art. 11.7.14 Insediamenti incongrui nel territorio rurale	147
Art. 11.7.15 Baracche e manufatti precari legati all'attività agricola	148
<b>ALLEGATO 1. ELENCO INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC</b>	<b>150</b>
<b>ALLEGATO 2. CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC</b>	<b>151</b>
<b>ALLEGATO 3. DEFINIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE</b>	<b>162</b>
Imprenditore agricolo (IA)	165
Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP)	165
Coltivatore Diretto (Cd)	165
Produttori Agricoli (PA)	165
Unità Lavorativa Uomo	166
Serra- Serra aziendale	166
Serra di tipo industriale	166
Allevamento domestico	166
Allevamenti zootecnici	166
Allevamento zootecnico intensivo	167
Allevamento industriale	167
Unità di Grosso Bovino (UGB)	167
Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIAA)	167
Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)	168
Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole	168
Fattorie didattiche	168
Vendita diretta dei prodotti agricoli	168
Nucleo o corte rurale	168



## **CONTENUTI PRINCIPALI DELLA VARIANTE AL RUE CONTESTUALE ALLA VARIANTE 2017 AL PSC**

- **Revisione del RUE (parte normativa) ai fini dell'adeguamento a norme e strumenti sovraordinati e al miglioramento dell'efficacia rispetto ai problemi applicativi riscontrati dall'Amministrazione.**

L'attività di revisione del RUE vigente è stata finalizzata a rendere il R.U.E. conforme alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello Schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 delal l.r. n.15/2013 approvato con DGR n.922 del 28/06/2017.

Nella stesura della Variante il RUE risulta pertanto costituito dalle seguenti parti:

### **SEZIONE 1**

**Regolamento edilizio** adeguato allo schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del DPR n.380/2001

- Prima parte: principi generali e disciplina dell'attività edilizia
- Seconda parte: disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

### **SEZIONE 2**

**Norme urbanistico-edilizie** per la disciplina degli interventi non soggetti a Piano Operativo Comunale

In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio presenta i seguenti contenuti, riordinati secondo i capitoli dell'Indice di Regolamento Edilizio tipo e nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:

Nella **Sezione 1 - Regolamento edilizio**:

Prima parte: Principi generali e disciplina dell'attività edilizia

- Titolo I – Struttura del RUE, oggetto, elaborati
- Titolo II - Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi
- Titolo III - Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso
- Titolo IV - Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

Seconda parte: Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

- titolo V – Disposizioni organizzative e procedurali
- titolo VI– Disciplina della esecuzione dei lavori
- titolo VII – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali
- titolo VIII – Vigilanza e sistemi di controllo

Nella **Sezione 2 - Norme urbanistico-edilizie** per la disciplina degli interventi non soggetti a piano operativo comunale:

- Titolo IX – Aspetti generali
- Titolo X - Dotazioni territoriali
- Titolo XI - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC:

- Capo 11.1 – Centro storico ed edifici tutelati
- Capo 11.2 – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Auc)
- Capo 11.3 – Territorio urbanizzato: Ambiti urbani da riqualificare
- Capo 11.4 – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale
- Capo 11.5 – Territorio urbanizzabile
- Capo 11.6 – Territorio rurale – Disposizioni generali
- Capo 11.7 – Territorio rurale – Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche

**Altre principali modifiche introdotte dalla variante 2017 agli elaborati cartografici e normativi del RUE**

- Fabbricati tutelati lungo via Canaletto nn. 87 e 88: verifica per richiesta di demolizione e de-localizzazione, in relazione alla fascia di rispetto stradale. L'unico edificio in fascia di rispetto è collocato, nel punto più prossimo, a circa 6 metri dalla strada e rappresenta pertanto un potenziale pericolo alla circolazione e si trova inoltre in condizioni di grave degrado (parziali crolli): si ritiene quindi che possa essere declassificato. La demolizione e ricostruzione può avvenire ai sensi dell'art. 4.6.6 comma 10 delle norme del RUE
- Introduzione della disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco e delle sale scommesse nei locali pubblici, circoli privati e sedi di commercio e pubblici esercizi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 4 luglio 2013 n.5 e ss.mm.ii e della D.G.R. 831/2017
- Precisazioni in merito alla distanza dai confini per manufatti per ricovero attrezzi da giardino, tettoie, gazebi, pergolati ecc., al fine di evitare sia i contenziosi sia la dispersione nei giardini di questi manufatti
- Negli ambiti per attività produttive, introduzione della possibilità di realizzare soppalchi interni (uffici e/o magazzini) entro il 20% di incremento della Su rispetto alla Sue
- Regolamentazione della realizzazione di pergolati in zona agricola per la copertura di automezzi non agricoli
- Sub-ambiti AUC.5 (Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti): possibilità di effettuare anche ampliamenti con l'indice degli ambiti AUC.2 (0,40 mq/mq), non solo NC sui lotti liberi
- Sub-ambiti AUC.5 di via della Stazione: conservazione, per i lotti non edificati del sub-ambito AUC.5 di Via della Stazione (ex C1) i parametri di superficie utile edificabile del previgente piano particolareggiato.
- Stradello Secchia, ambiti IUC.2 e IUC.3, introdotta la possibilità di ristrutturazione edilizia per singoli lotti.
- Art. 11.4.3 (ex 4.4.3).        Precisazione in merito all'ampliamento di un'azienda insediata che svolge attività di recupero rifiuti non organici.
- Conferma del permesso di costruire via Canaletto, adiacente il ristorante "La Bastia"

## **ABBREVIAZIONI**

### **Parametri urbanistici**

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

### **Parametri Edilizi**

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

### **Tipi di intervento**

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RRC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
D	Demolizione
RS	Restauro scientifico
RT	Ripristino tipologico
RAL	Risanamento delle aree libere

### **Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione**

NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento

### **Tipi di intervento non edilizi**

MT	Significativi movimenti di terra
----	----------------------------------

AR Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

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

CD Cambio di destinazione d'uso

**Varie**

CQ Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio - CQAP

PAI Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Po- PAI

PIG Piano di gestione del Rischio Alluvioni - PIGRA

PTC Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

POC Piano Operativo comunale - POC

PSC Piano Strutturale Comunale - PSC

PUA Piano Urbanistico Attuativo - PUA

PRA Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale - PRA

IUC Intervento Unitario Convenzionato - IUC

RUE Regolamento urbanistico-edilizio - RUE

SUE Sportello Unico per l'Edilizia - SUE

SUA Sportello Unico per le Attività Produttive - SUAP



## ELENCO DEGLI USI

### CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE

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

### CATEGORIA FUNZIONALE TURISTICO RICETTIVA

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

### CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA

- b6. *Artigianato dei servizi agli automezzi*, (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- b7. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano*. Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
  - attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni;

- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.
- c1. *Attività manifatturiere industriali o artigianali*, (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere, magazzini aziendali automatizzati. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui all'uso b7, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).
- c2. *Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici*. Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.
- c4. *Attività di allevamento di animali di tipo industriale*. Comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali" ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- c5. *Attività estrattive*. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di *frantumazione* di pietre e minerali fuori dalla cava.
- c6. *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia*, (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6)
- c7. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio* di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
- c8. *Attività per la logistica delle merci*. Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli autoporti.
- a. Direzionalità logistica
  - b. Attività di autotrasporto
  - c. Magazzinaggio e deposito meccanizzato

- d. Magazzinaggio e deposito coperto
- e. Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi). Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

### **CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE**

- b3. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.* Comprende le attività terziarie ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori, laddove di dimensioni inferiori a 400 mq. di Su.
- b4. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.* Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
  - capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- b5. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*
- b10.1. *Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.* Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- b10.2. *Attività di interesse collettivo di tipo religioso.* Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- b10.3. *Parcheggi pubblici in sede propria.* Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- b10.4. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.* Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- b12. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.* Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi di

rezionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

b13. *Attività espositive, fieristiche, congressuali.* Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

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

- capienza di pubblico autorizzata fino a 150 persone;
- $Su \leq 500$  mq.
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe III (aree di tipo misto).

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

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

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

## **CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE**

b1. *Esercizi commerciali di vicinato.* Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150mq. ciascuno.

b2. *Pubblici esercizi.* Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

b11.1 *Medio-piccole strutture di vendita.* Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq. Si distinguono in:

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

b11.2 *Medio-grandi strutture di vendita.* Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq.. Si distinguono in:

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

b11.3. *Grandi strutture di vendita.* Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.. Si distinguono in:

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

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

- f2. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione.* Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande, attività di commercio di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98.. Non riguarda gli impianti ad uso privato (tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio).
- b8. *Attività di parcheggio.* Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- b9. *Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati.* Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

#### **CATEGORIA FUNZIONALE RURALE**

- d1. *Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili,* comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.
- d2. *Attività zootecniche aziendali,* comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali laghi di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- d3. *Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.* L'uso comprende le attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici (lattiero caseari), collegate con le aziende agricole singole o associate, e da svolgersi in caseifici, cantine vinicole, frigoriferi, industrie conserviere, mulini e mangimifici, magazzini, abbeveratoi, cantine e industrie per la lavorazione dei mosti, ecc.
- d4. *Coltivazione in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d5. *Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie,* per animali da affezione si intendono quelli definiti all'art. 1, comma 2, del Dpcm 28/02/2003: (...) "animale da compagnia" ogni animale tenuto, o destinato ad essere tenuto, dall'uomo, per compagnia o affezione senza fini produttivi o alimentari, compresi quelli che svolgono attività utili all'uomo, come il cane per disabili, gli animali da pet-therapy, da riabilitazione, e impiegati nella pubblicità. Comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o U.G.B.)

- d6. *Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola*, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
- d7. *Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale*, di cui alla legislazione in materia.
- d8. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato*
- d9. *Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.*
- d10. *Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti organici*
- d11 *Allevamento ittico ad uso produttivo.*

### **INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- f1. *Mobilità*. Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f3. *Reti tecnologiche e relativi impianti*. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. *Impianti per l'ambiente*. Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. *Impianti di trasmissione (via etere)*. Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente)
- f6. *Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile*. Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali, provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f7. *Attrezzature cimiteriali*. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f8. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*. Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi)
- f10. *Attrezzature per la Difesa Nazionale*. Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11. *Opere per la tutela idrogeologica*. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

**Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

## DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I. STRUTTURA DEL RUE, OGGETTO, ELABORATI

#### CAPO 1.1. STRUTTURA NORMATIVA

##### Art. 1.1.1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure, nel territorio del Comune di Bastiglia.
2. Il R.U.E. è conforme alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della l.r. n.15/2013 approvato con DGR n.922 del 28/06/2017.

3. Il RUE è costituito dalle seguenti parti:

##### **Sezione 1**

Regolamento edilizio adeguato allo schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del dpr n.380/2001

- Prima parte: principi generali e disciplina dell'attività edilizia
- Seconda parte: disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

##### **Sezione 2**

Norme urbanistico-edilizie per la disciplina degli interventi non soggetti a piano operativo comunale

4. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:

Nella sezione 1 (**Regolamento edilizio**):

- TITOLO I – STRUTTURA DEL RUE, OGGETTO, ELABORATI

**Prima parte:** Principi generali e disciplina dell'attività edilizia

- TITOLO II - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
- TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI
- TITOLO IV - DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

**Seconda parte:** Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

- TITOLO V – Disposizioni organizzative e procedurali
- TITOLO VI– Disciplina della esecuzione dei lavori
- TITOLO VII – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali
- TITOLO VIII – Vigilanza e sistemi di controllo

Nella Sezione 2 (**Norme urbanistico-edilizie** per la disciplina degli interventi non soggetti a piano operativo comunale):

- TITOLO IX - Dotazioni territoriali
- TITOLO X - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC



— TITOLO XI – Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati da POC

5. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

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

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

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

1. Il RUE è composto:
  - dal presente fascicolo: RUE - Norme – comprendente i seguenti allegati.
    - 1. Elenco interventi unitari convenzionati IUC
    - 2. Convenzione - tipo per l'attuazione degli Interventi Unitari Convenzionati IUC
    - 3. Definizioni per il territorio rurale
  - Dal fascicolo Varianti 2017 al PSC e al RUE – ValSAT - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica ai fini della VAS
  - dalla cartografia del RUE:
    - Carta: 1. Ambiti urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali, scala 1.5000,
    - Carta 2: Ambiti urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali – Capoluogo, scala 1.2000,

#### **Art. 1.1.4. Validità ed efficacia e misure di salvaguardia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale del Comune di Bastiglia. In caso di non conformità fra disposizioni del RUE, scritte o grafiche, con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio del Comune di Bastiglia. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

4. Tutti i permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE e le SCIA presentate prima di 30 giorni dalla stessa data, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.
5. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II del PSC, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale tutti i Piani Urbanistici attuativi che alla data di approvazione del PSC risultano depositati, se di iniziativa privata, o adottati se di iniziativa pubblica, possono completare l'iter di approvazione ed essere approvati ed attuati secondo le norme del PRG previgente, con riguardo agli indici urbanistici, ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione.
6. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 5 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.
6. In caso di non conformità delle disposizioni del presente RUE con quelle eventualmente emanate dalla Regione Emilia Romagna, a mezzo di Atti di coordinamento tecnico con valore integrativo ed interpretativo delle leggi regionali di settore, queste ultime saranno prevalenti.

#### **Art. 1.1.5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge..
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.
5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) contrastanti rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni degli strumenti attuativi stessi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può disciplinare, nei casi previsti, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i

vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

#### **Art. 1.1.6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 10.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire, e ne sia firmata la relativa convenzione.
3. Gli elementi e i presupposti e per lo sfruttamento delle possibilità conferite dal RUE devono legittimamente sussistere alla data di adozione dello stesso salvo non sia diversamente previsto dalle specifiche norme di zona.
4. Fatto salvo quanto previsto all'art. 1.1.9 seguente, gli edifici e le superfici esistenti si considerano legittimamente tali quando siano stati edificati in base a regolare provvedimento autorizzativo, o se realizzati in assenza di disposizioni che rendessero obbligatorio l'ottenimento dei permessi di costruzione.
5. Ai fini dell'applicazione delle possibilità normative operanti per i fabbricati e le superfici esistenti, non si considerano tali quelli che alla data di adozione del PSC e del RUE non risultino formalmente e regolarmente ultimati.
6. La superficie utile esistente si assume per valutare le eventuali residue capacità edificatorie che terranno conto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che di eventuali incrementi previsti dalle presenti norme.
7. Nell'arco di validità del RUE non sono consentiti interventi in successione tali da determinare, nel loro insieme, opere in contrasto con le presenti norme; l'approvazione di varianti specifiche o limitate che non costituiscano variante allo strumento attuativo non configura l'interruzione della validità degli stessi."

#### **Art. 1.1.7. Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo XI, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione degli usi del territorio, della poten-

zialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo XI del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC o dal RUE. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo XI del RUE e sulle norme del POC.

#### **Art. 1.1.8. Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono gli ambiti.
2. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito coincida con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o i sub-ambiti, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
3. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nelle relative legende; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. Qualora un limite di ambito, nella trasposizione su cartografia catastale, cada in prossimità di un confine catastale ad una distanza inferiore a due metri, tale limite può essere a tutti gli effetti interpretato come coincidente con il confine catastale, salvo che si tratti di limite con un ambito pubblico o di interesse pubblico. Per gli ambiti di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, gli esatti confini dell'ambito sono definiti in sede di POC.
5. In caso di contrasto tra disposizione normativa e rappresentazione cartografica prevale la disposizione normativa; in caso di difformità tra cartografie a scale diverse, prevale la cartografia alla scala di maggior dettaglio.

#### **Art. 1.1.9. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme e le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi approvati prima dell'adozione dello stesso ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa prescrizione delle norme d'ambito.

Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 e ss.mm.ii.(condono) sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale sia stato rilasciato il condono.

**Art. 1.1.10 Frazionamenti successivi**

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data di adozione dell'ultima Variante Generale al P.R.G. previgente, così come risulta dai documenti catastali.
2. In caso di lotti parzialmente edificati, i frazionamenti che risultano dal più recente titolo abilitativo, o in mancanza dallo stato di fatto catastale alla data di adozione dell'ultima Variante al P.R.G. previgente, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PRG vigenti al momento della sua esecutività.
3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione dell'ultima Variante Generale al P.R.G., possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti sia mantenuta, come area di pertinenza asservita agli edifici esistenti, quella risultante dal rapporto tra SUE e indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal RUE per l'ambito cui appartiene l'area oggetto di frazionamento.

## **SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **PRIMA PARTE: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **TITOLO II - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

##### **CAPO 2.1 - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

###### **Art. 2.1.1 Recepimento delle definizioni uniformi**

1. Il presente RUE assume le definizioni di cui all' Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli artt. 2-bis e 12 sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000 e art12 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii.). Le definizioni tecniche uniformi sono contenute nell'Allegato II all'Atto di coordinamento, e comprendono quelle introdotte o modificate, rispetto alle previgenti, in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata 20.10.2016. (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010 e s.m.i.).

Qualsiasi integrazione e/o modifica effettuata dall'Assemblea Legislativa o dalla Giunta Regionale si intende recepita automaticamente e il recepimento non costituisce variante al RUE, così come sono da intendersi automaticamente aggiornati tutti i riferimenti a leggi statali e regionali e a decreti, laddove siano intervenute o intervengano modifiche e/o integrazioni successive alla data riportata nel testo.

Le definizioni contenute nella citata deliberazione sono le seguenti

###### *Parametri e indici urbanistici*

1. Superficie territoriale (ST)
2. Superficie fondiaria (SF)
3. Indice di edificabilità territoriale (IT)
4. Ambito
5. Comparto
6. Lotto
7. Unità fondiaria
8. Superficie minima di intervento
9. Carico urbanistico (CU)
10. Dotazioni territoriali (DT)

###### *Oggetti e parametri edilizi*

11. Area di sedime
12. Superficie coperta (SCO)
13. Superficie permeabile (SP)
14. Indice di permeabilità (IPT/IPF)
15. Indice di copertura (IC)
15. Superficie totale (ST)
17. Superficie lorda (Sul)
18. Superficie utile (Su)

19. Superficie accessoria (Sa)
20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa
21. Superficie complessiva (Sc)
22. Superficie catastale (Sca)
23. Parti comuni / condominiali
24. Superficie di vendita (Sv)
25. Area dell'insediamento (Ai)
26. Sagoma planivolumetrica
27. Sagoma
28. Volume totale o lordo (Vt)
29. Volume utile (Vu)
30. Piano di un edificio
31. Piano fuori terra
32. Piano seminterrato
33. Piano interrato
34. Sottotetto
35. Soppalco

*Altezze*

36. Altezza dei fronti (Hf)
37. Altezza dell'edificio (H)
38. Altezza utile (Hu)
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)
40. Altezza lorda dei piani

*Distanze*

41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico
42. Distanza dai confini di proprietà
43. Distanza dal confine stradale
44. Distanza tra edifici / Distacco (De)
45. Indice di visuale libera (Iv)

*Altre definizioni*

46. Volume tecnico
47. Vuoto tecnico
48. Unità immobiliare
49. Alloggio
50. Unità edilizia (Ue)
51. Edificio o fabbricato
52. Edificio unifamiliare/ monofamiliare
53. Pertinenza (spazi di pertinenza)
54. Balcone
55. Ballatoio
56. Loggia /Loggiato
57. Lastrico solare
58. Pensilina
59. Pergolato

- 60. Portico /porticato
- 61. Terrazza
- 62. Tettoia
- 63. Veranda
- 64. Tetto verde

#### **Art. 2.1.2 Ulteriori definizioni**

1. A completamento delle definizioni di cui al sopracitato atto, il presente RUE definisce i contenuti di cui agli articoli seguenti.

##### ***Superficie esistente***

Si considerano **Superficie utile esistente** (Sue) e **Superficie accessoria esistente** (Sae) le superfici calcolate con le modalità di cui all'atto di coordinamento (DAL 279/2010), risultanti dagli elaborati del titolo abilitativo o in sanatoria sulla base dei quali l'edificio è stato realizzato. Per gli edifici realizzati in epoca in cui non era richiesto titolo edilizio (con riferimento alle date di entrata in vigore della Legge Urbanistica 1150/42 e della Legge Ponte 765/1967), ovvero in data antecedente al 01/09/1967 (L. 28/02/1985, n. 47, art. 40) nel caso di edifici sorti in zona agricola, Su e Sa vengono computate con le modalità fissate dal citato atto di coordinamento sulla base di un rilievo asseverato da un tecnico abilitato.

##### ***Edificio esistente***

Per edificio esistente si intende un edificio anche parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia rispetto a quanto risultante da fonti documentali attendibili. Occorre inoltre che sussista almeno il 50% della superficie delle strutture portanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

L'edificio deve comunque essere stato realizzato con regolare autorizzazione, oppure deve essere stata autorizzata in data antecedente al 17/08/1942, o in data antecedente al 01/09/1967 (L. 28/02/1985, n. 47, art. 40) nel caso di edifici sorti in zona agricola.

##### ***Dehors***

Insieme degli elementi (mobili, smontabili o rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato ) che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio.

Gli elementi costitutivi sono di norma:

- tavoli e sedie
- pedane
- elementi di delimitazione e chiusura
- ombrelloni
- coperture a doppia falda o falde multiple o altre tipologie di copertura
- strutture a padiglione, con possibilità di chiusura stagionale

I dehors possono essere realizzati sia su spazio pubblico sia su spazio privato, e possono essere:

- dehors stagionali
- dehors continuativi



In caso di cambio d'uso da pubblico esercizio il dehors deve essere rimosso. Nel caso di dehors continuativi la superficie corrispondente potrà eccedere la edificabilità di ambito, in quanto non ha carattere permanente essendo legata all'esercizio pubblico.

**Gazebo**

Struttura leggera isolata, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una materiali che ne garantiscano la stabilità. Il gazebo può essere schermato ai lati da tende facilmente rimovibili.

Il gazebo può essere costituito da una struttura temporanea, soggetta pertanto alla normativa in materia (art. 7 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.), oppure può essere stabilmente infisso al suolo, nel qual caso è soggetto alla richiesta di titolo edilizio (art. 13 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii)

## **TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **CAPO 3.1– DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI**

1. Il presente RUE assume le definizioni degli interventi di cui alla L.R. 15/20013 e ss.mm.ii. relativamente a:
  - Interventi di manutenzione ordinaria
  - Interventi di manutenzione straordinaria
  - Restauro scientifico
  - Interventi di restauro e risanamento conservativo
  - Ripristino tipologico
  - Interventi di ristrutturazione edilizia
  - Interventi di nuova costruzione
  - Interventi di ristrutturazione urbanistica
  - Demolizione
  - Recupero e risanamento delle aree libere
  - Significativi movimenti di terra
2. Qualsiasi integrazione e/o modifica effettuata dall'Assemblea Legislativa o dalla Giunta Regionale si intende recepita automaticamente e il recepimento non costituisce variante al RUE, così come sono da intendersi automaticamente aggiornati tutti i riferimenti a leggi statali e regionali e a decreti, laddove siano intervenute o intervengano modifiche e/o integrazioni successive alla data riportata nel testo.

## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO 4.1 – PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI**

1. Il presente RUE assume procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi di cui al Titolo II della L.R. 15/2013 e ss.mm.i.. In particolare:
  - Permesso di costruire: artt. 17 - 20
  - SCIA: artt. 13 – 16
  - Attività edilizia libera e interventi soggetti a CILA: artt. 7 – 8

### **CAPO 4.2 – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI**

#### **Art. 4.2.1. Distanza da un confine**

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,50;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo non praticabili, purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

#### **Art. 4.2.2. Distanze minime dai confini**

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

denza del confine superiore a m. 0,50 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

Per le distanze dai confini di elementi di arredo e di servizio nelle aree a verde privato si veda l'art. 7.6.14.

#### **Art. 4.2.3. Distanza dal confine di proprietà (D1)**

1. Negli interventi RRC e RT:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
2. Negli interventi di RE:
  - D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
3. Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi H minore o uguale di 10 m.
  - D1 maggiore o uguale a m.(H / 2) per edifici aventi H maggiore di 10 m.
3. In caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.
5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, allegato alla richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

#### **Art. 4.2.4. Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)**

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).
2. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Art. 4.2.3, mentre non è applicabile il comma 5.
3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:
  - m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;

— m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;

— m. 5 per le altre strade urbane locali;

è tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 10.1.6 e 10.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.
5. Si richiamano inoltre, per quanto applicabili, tutte le prescrizioni dell'art. 4.3.1 e del capo 7.3 "Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente".

#### **Art. 4.2.5. Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o subverticali), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".
2. Si definisce convenzionalmente distanza fra due edifici (o distacco) il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m. 3,00.
3. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
4. Nella misura della distanza fra due edifici e fra pareti antistanti di due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 4.2.1.
5. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
6. Negli interventi RRC e RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
7. Negli interventi di RE (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
8. Negli interventi di NC, DR, AM:
  - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m.. 12,00: D3 maggiore o uguale a m.. 10,00;
  - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m.. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..

- 9 Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 8 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
10. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
11. In deroga al precedente comma 9, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m. 3,00 è ammessa una distanza minima di m. 3,00.
12. Nei casi di cui ai commi 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti) non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00.
13. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m. 5,00.
14. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 4.2.6. Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 4.2.4, comma 4);
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dal responsabile del SUE.

### **CAPO 4.3 – RISPETTI (STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE, DEGLI ACQUEDOTTI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DEGLI ELETTRODOTTI, DEI GASDOTTI)**

Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. B2, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. 4.3.1. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

1. Individuazione. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992 e ss.mm.ii.), in relazione alla classificazione della rete stradale. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato, e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal binario esterno della linea.
2. Usi ammessi. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura,. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 7.4.9.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 10.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 10.1.6, in quanto le fasce di rispetto non sono considerate dotazioni; tali fasce sono cedute (oltre alla dotazione minima) solo nel caso in cui siano adiacenti ad aree da cedere come dotazioni. In caso contrario rimangono di proprietà privata, e sono classificate dal RUE come ambiti ECO, con gli usi ammessi per le fasce di rispetto.
  - b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 10.1.7.
4. Tipi d'intervento edilizio. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, DR, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanisti-

che ed edilizie. Non sono ammesse deroghe nel caso di insediamenti prevalentemente o totalmente residenziali.

Per costruzioni ad uso f2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 7.4.9.

5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753. Lungo le strade interne al territorio urbanizzato o urbanizzabile, per ragioni di sicurezza della circolazione la distanza mini-ma di recinzioni, impianto di siepi o alberature non potrà comunque essere inferiore a 2 metri dalla carreggiata stradale; sono fatte salve ulteriori limitazioni puntuali.

#### **Art. 4.3.2. Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934, del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art. 28 della L. 166/2002.
2. Il RUE definisce la fasce di rispetto di 200 metri, fatti salvi i casi in cui queste siano state ridotte secondo le procedure previste dalla normativa.
3. Il Consiglio comunale può consentire (previo parere favorevole dell'USL) la riduzione della fascia per:
  - a) realizzare ad un'opera pubblica,
  - b) attuare un intervento urbanistico,
  - c) realizzare parchi e giardini,
  - d) realizzare parcheggi pubblici e privati,
  - e) realizzare attrezzature sportive,
  - f) realizzare locali tecnici e serre.

Contestualmente alla riduzione il Consiglio comunale autorizza, qualora necessario, la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.

Attraverso Delibera del Consiglio comunale e parere favorevole dell'USL è ammesso l'ampliamento di cimiteri esistenti o la costruzione di nuovi, prevedendo una fascia di rispetto ridotta fino a 50 metri dal centro abitato, qualora alternativamente:

- non sia possibile provvedere diversamente,
  - il cimitero da ampliare sia separato dal centro abitato da strada, ferrovia, fiumi, ecc.
2. Nelle fasce di rispetto è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
  3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.
  4. Gli edifici ad uso privato, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura



massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra e senza aumento del numero delle unità immobiliari, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

5. Gli edifici pubblici possono anche essere sottoposti ad interventi di ampliamento, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

#### **Art. 4.3.3. Elettrodotti e relative norme di tutela**

1. Ai fini dell'applicazione del Decreto Ministeriale del 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica", concernente l'approvazione della metodologia di calcolo per la definizione delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) e delle relative fasce di rispetto per gli elettrodotti, della L.R. 30/2000 nonché della relativa Direttiva per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione del RUE.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di attenzione" nella quale si applicano le disposizioni di cui al DM 29 maggio 2008. La fascia di attenzione è di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata. Per le parti in cui i suddetti elettrodotti attraversano il territorio urbanizzato ovvero aree ricomprese in PUA già approvati, sono indicati i limiti di una fascia di attenzione più ristretta, di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di cautela definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,5 micro-tesla.  
Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
3. All'interno delle fasce di attenzione, per tutti gli interventi edilizi dovrà essere richiesta all'ente gestore la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), sulla base dei parametri e secondo i criteri di calcolo indicati dal citato decreto:
  - all'interno del centro urbano:
    - 0,2  $\mu$ Tesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili e per le aree verdi attrezzate;
    - 0,5  $\mu$ Tesla per edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere;
  - all'esterno del centro urbano:
    - 0,2  $\mu$ Tesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili, per le aree verdi attrezzate e per gli edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere.

4. Le dimensioni delle fasce di attenzione per gli elettrodotti AT/MT, definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:
  - Linee AT tipologia non standard: 80 metri su tutto il territorio comunale.
  - Linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri all'esterno del centro urbano; 30 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT aree in conduttori nudi terna singola: 20 metri all'esterno del centro urbano; 13 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT aree in conduttori nudi terna doppia: 28 metri all'esterno del centro urbano; 18 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno del centro urbano; 2 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT cavo doppio aereo/interrato: 4 metri all'esterno del centro urbano; 2,5 metri all'interno del centro urbano.
5. Le condizioni definite per gli interventi come sopra riportate devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo.
6. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle dell'art. 79 del PTCP.
7. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.
8. Le fasce di attenzione sono man mano sostituite dalle effettive fasce di rispetto comunicate dall'Ente gestore, senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento.
9. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30, alla relativa Direttiva per l'applicazione, emanata dalla G.R. il 20/02/2001, con deliberazione n. 197 e s. m., ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003.
10. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
11. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
12. Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi to-

pografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione dell'ampiezza effettiva della fascia di rispetto rilasciata da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 4.3.4. Gasdotti e relative norme di tutela**

1. Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessa il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per le condotte gestite da AIMAG si specificano le seguenti distanze in base alla specie di pressione:
  - III specie: 2 m per parallelismi e 1 m per incroci;
  - IV specie: 0,50 m per parallelismi ed incroci.
3. Per le cabine di prelievo gas da SNAM è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 20 m dalle pareti del fabbricato contenente l'impianto.
4. Per le cabine di riduzione pressione di distretto nuove, inserite nell'ambito di nuove lottizzazioni, è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 7,5 m dalle pareti del manufatto contenente l'impianto.
6. Per le cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti già inglobate in zone urbanizzate, la distanza di cui sopra, in virtù del programma di adeguamento impiantistico che AIMAG sta attuando, potrà essere ridotta a 2,5 m.
7. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero al deposito della DIA/SCIA, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 4.3.5. Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Il comune di Bastiglia fa capo ad oggi al depuratore comunale di Bomporto. La presente norma ha pertanto validità generale..
2. La fascia di rispetto dei depuratori costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

### **CAPO. 4.4 – DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE**

**Art. 4.4.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, così come modificato dalla L.R. 15/2013, il PSC riporta nella "Tavola dei vincoli" l'individuazione di aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio. La "Tavola dei Vincoli" costituisce elaborato costitutivo anche del RUE.
2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nelle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.
3. Sono inoltre individuati nelle Tavole del RUE gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e la relativa classificazione.

Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo XI Capo 11.1 e Capo 11.6.

4. Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto o di attenzione relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, aree di rispetto di cimiteri, depuratori e fasce di attenzione di elettrodotti ad alta tensione. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo X del RUE.

**Art. 4.4.2 Misure finalizzate alla riduzione dell'esposizione al rischio idraulico**

1. In riferimento alla Tavola dei vincoli – PSC 1.1 "Rischio idraulico" e all'art. 2.2 del PSC si applicano nell'attività edilizia le disposizioni di tutela di cui ai commi seguenti del presente articolo.
2. Negli edifici esistenti entro le "aree a maggiore criticità/pericolosità" perimetrata nella tav. PSC – 1.1 e identificate con lett. A, non sono ammessi incrementi del carico insediativo (residenziale, produttivo e infrastrutturale). Pertanto non sono ammessi interventi di nuova costruzione, se non previa demolizione di edifici esistenti e nuova costruzione a parità di volume, ed il recupero di edifici esistenti o la sostituzione non può dar luogo ad un numero di alloggi superiore a quello esistente all'atto dell'adozione della Variante 2017 al PSC.
3. Negli edifici esistenti e di nuovo insediamento entro le "aree depresse ad elevata criticità/pericolosità idraulica" perimetrata nella tav. PSC – 1.1 e identificate con lett. B, gli interventi NC di nuova costruzione e quelli RE con integrale demolizione e ricostruzione devono applicare le seguenti disposizioni:
  - a) Divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati negli edifici di nuova costruzione, anche se attraverso RE ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione

- b) Obbligo di realizzazione, negli edifici ad uso abitativo e terziario, del primo livello fuori terra una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna originario (compresa tra 100 e 150 cm), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili
  - c) Possibilità di realizzare un innalzamento della quota di imposta del fabbricato rispetto alla quota naturale del terreno (fino a 50 cm. dal piano campagna originario) attraverso una modifica della morfologia.
  - d) Obbligo di prevedere negli interventi di NC e di RE con integrale demolizione e ricostruzione, scale di collegamento tra il piano terra e il primo piano dei fabbricati (residenziali e non), attraverso una scala interna o esterna.
4. Negli edifici esistenti e di nuovo insediamento entro le “aree depresse ad elevata criticità/pericolosità idraulica” perimetrate nella tav. PSC – 1.1 e identificate con lett. C e D (aree caratterizzate da condizioni altimetriche meno critiche della classe B), gli interventi NC di nuova costruzione e quelli RE con integrale demolizione e ricostruzione devono applicare le seguenti disposizioni:
- a) Divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati negli edifici di nuova costruzione, anche se attraverso RE ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione
  - b) Obbligo di realizzazione, negli edifici ad uso abitativo e terziario, del primo livello fuori terra una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna originario (compresa tra 80 e 100 cm), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili, di cui fino a 50 cm. realizzabili con modifica della morfologia del suolo), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili.

#### **CAPO 4.5 – NORMATIVA TECNICA**

Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

##### **Art. 4.5.1 Norma transitoria**

1. Nelle more della emanazione da parte della Regione di un provvedimento sostitutivo di quanto abrogato con l'art. 59 della L.R. 15/2013, si intendono applicabili solo i requisiti definiti dalla vigente legislazione nazionale e da norma di settore.

##### **Art. 4.5.2. Requisiti definiti da norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo, è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal

Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegnerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 e ss.mm.ii.) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge comporta da parte del dirigente competente, oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa

#### **CAPO 4.6 – MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA**

Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

## **SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **SECONDA PARTE: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO V – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **CAPO 5.1 – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

Si fa riferimento agli articoli 4 e 5 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

###### **Art. 5.1.1. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In generale il SUE è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).
3. Nell'ambito delle proprie competenze, il SUE cura altresì l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.
4. Allo Sportello Unico per l'Edilizia è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.
5. Non sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le cave, le opere da realizzarsi per bonifica dei siti contaminati, le opere da realizzarsi in ottemperanza di ordinanze o altri provvedimenti delle autorità preposte.
6. In tutti i casi in cui, nelle norme seguenti, siano attribuite specifiche competenze o responsabilità (al responsabile del SUE, al responsabile del procedimento o al responsabile del Settore o ad un determinato "Ufficio competente" del Comune) tali attribuzioni possono essere modificate con delibere comunali riguardanti l'organizzazione degli Uffici, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.

##### **CAPO 5.2 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

Si fa riferimento all'art. 6 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

###### **Art. 5.2.1. Definizione e compiti**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, CQAP.

2. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013 la CQAP si esprime in merito a:
  - rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
  - approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).
3. L'Amministrazione comunale può richiedere il parere consultivo della CQAP su:
  - Piani Urbanistici Attuativi, loro valutazione preventiva e loro varianti;
  - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
  - Nuove costruzioni (NC), ricostruzioni (RI), ampliamenti (AM) limitatamente agli aumenti della cubatura superiori al 10 per cento rispetto al progetto approvato o all'esistente e comunque superiori a 300 mc.;
  - Interventi di sistemazione o modifica di aree cortilive o interventi di modifica morfologica (MM) di aree sottoposte a specifica tutela dal P.S.C. e/o dal R.U.E.;
  - Opere di urbanizzazione ed opere di arredo urbano riguardanti aree sottoposte vincolo o a specifica tutela dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - Interventi soggetti a deroga normativa;
  - Parere preventivo su progetti di massima per le tipologie di intervento sopra indicate;
  - Tutti i casi espressamente previsti dalle norme del RUE

L'Ufficio Tecnico potrà inoltre avvalersi del parere della Commissione qualora ritenga che l'intervento, per particolari caratteristiche, richieda una valutazione degli aspetti compositivi ed estetici di elevata competenza e specializzazione.
5. La CQAP, all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi può definire fra l'altro:
  - a) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - b) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - c) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
6. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Qualora la CQAP non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella precedente.



**Art. 5.2.2. Composizione e nomina**

1. Con riferimento ai principi enunciati all'art. 6 della L.R. 15/2013., la CQAP è composta da 5 membri nominati fra tecnici professionisti iscritti ai rispettivi ordini ed associazioni professionali (Geometri, Ingegneri, Architetti, Geologi, Dottori Agronomi, Paesaggisti) e scelti sulla base delle specifiche competenze ed esperienza in materia di beni paesaggistici e architettonici, urbanistica e tutela ambientale, sulla base di curricula oppure attraverso bando di selezione da pubblicizzare sul sito web comunale e da inoltrare agli ordini e collegi professionali della provincia di Bologna.
2. La CQAP è nominata con atto di Giunta Comunale, dura in carica per la durata del mandato amministrativo e comunque fino alla nomina della nuova Commissione ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Il Presidente individua per i casi di assenza o impedimento un sostituto tra i dipendenti del Settore in possesso di idonee professionalità.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica, e sono sostituiti, entro 60 giorni dalla decadenza stessa, con provvedimento della Giunta Comunale secondo i criteri di cui al precedente del comma 1. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
5. La carica di membro della Commissione costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione di opere per le quali sia previsto il parere della Commissione stessa, ad esclusione delle opere e degli interventi pubblici eseguiti su incarico dell'Amministrazione Comunale. L'inadempienza comporta la revoca della nomina a membro della Commissione.
6. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
7. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario dello Sportello Unico per l'edilizia; partecipa inoltre ai lavori della Commissione un Tecnico dell'Ufficio in qualità di Relatore con il compito di illustrare gli oggetti iscritti all'ordine del giorno.
8. Ai membri è attribuito un gettone di presenza determinato dal Comune in rapporto all'attività loro richiesta.

**Art. 5.2.3. Funzionamento e pubblicità**

1. La CQAP si riunisce, di norma, almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno quattro giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei membri, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla CQAP dal responsabile del procedimento.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
  - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q per chiarimenti;
  - c) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.
6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la CQAP abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 4.6.
7. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, parere contrario motivato, parere sospensivo per supplemento di istruttoria. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data e dalla vidimazione di uno dei membri". I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso il SUE o nel sito web del Comune.
9. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della CQAP e le determinazioni conclusive del dirigente preposto non siano conformi, anche in parte, al parere espresso, deve essere inoltrata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il periodo perentorio di trenta giorni, del potere di riesame di cui all'art. 27 della L.R. 15/2013.

**TITOLO VI – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI****CAPO 6.1 – NORME PROCEDIMENTALI SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. e L.R 23/2004 e ss.mm.ii. all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**CAPO 6.2 – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. e L.R 23/2004 e ss.mm.ii. all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

## **TITOLO VII – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO 7.1 – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **Art. 7.1.1. Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - i prospetti dei fabbricati e le loro coperture;Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 11.1.
2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente competente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 7.1.2. Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente deve essere preventivamente autorizzata dal Comune se al di fuori di altri provvedimenti autorizzativi (permesso di costruire e DIA/SCIA). È vietata, di norma, la tinteggiatu-

ra parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere della CQAP.

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della CQAP.
3. Il Comune adotterà un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, da allegare al RUE. Nei casi di rispetto delle condizioni previste nel citato allegato è sufficiente una comunicazione relativa ai lavori che saranno eseguiti.
4. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
5. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista", se non alle condizioni di cui all'art. 11.7.2.

#### **Art. 7.1.3. Coperture**

1. Nel territorio rurale i nuovi edifici abitativi devono essere realizzati preferibilmente con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della CQAP, sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o di dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.
2. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.
3. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

#### **Art. 7.1.4. Vetrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) soggetto a comunicazione dell'inizio dei lavori, anche per via telematica, da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale. Con la comunicazione dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.

3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 7.1.5. Chioschi ed edicole**

1. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati installati su area pubblica, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto.
2. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
3. I nuovi chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
4. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
5. La realizzazione di chioschi o edicole su area pubblica costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della CQUAP. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
6. I chioschi installati su area privata sono assimilati agli edifici e seguono pertanto le prescrizioni relative all'ambito in cui sono inseriti.

### **CAPO 7.2 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### **Art. 7.2.1. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.
3. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, su parere conforme della CQAP, sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

**Art. 7.2.2. Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
  - ml. 1,50 nel caso di recinzioni in muratura piena;
  - ml. 1.80 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml. 0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.  
I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml. 5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml. 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.
2. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma, dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
3. Nel territorio rurale, per le aree di pertinenza degli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva oppure in rete metallica non ombreggiante di altezza non superiore a m. 1,50 eventualmente inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

**Art. 7.2.3. Depositi di materiali a cielo aperto**

1. I depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.
2. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
3. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA/SCIA.
4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

**Art. 7.2.4. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aper-

ture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

**Art. 7.2.5. Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici, salvo i casi di dimostrata impossibilità.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - sulla copertura dell'edificio;
  - sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata e negli altri casi previsti all'art. 7.4.6 (terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici);
  - nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.
7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o



tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.

8. Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione estesa a tutto l'organismo edilizio, laddove non sia previsto l'impianto di raffrescamento dell'aria, deve essere prevista la predisposizione dello stesso o in forma centralizzata o in forma autonoma. In entrambe i casi deve essere previsto un locale tecnico atto ad ospitare le macchine operatrici (unico o separato per ogni unità immobiliare nel caso di impianti autonomi) opportunamente schermato ed inserito nell'organismo edilizio.
9. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'impianto deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
10. È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.  
Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti e/o del generatore di calore.
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore.

## **CAPO 7.3 – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

### **Art. 7.3.1. Salvaguardia e formazione del verde - Permeabilità dei suoli**

1. In tutto il territorio del Comune di Bastiglia la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata dal vigente Regolamento Comunale del Verde, approvato con Del. C.C. n. 17 dell'11/03/2011. Sono esclusi dalla normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti delle presenti norme sono prevalenti rispetto a disposizioni eventualmente in contrasto del Regolamento del Verde.
2. Gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque esposti a pubblica vista, devono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi e filari arborei orientati secondo gli assi della centuriazione.
4. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono normati dallo specifico regolamento comunale.

5. Tutti i progetti di RE, NC, DR e AM, qualora interessino l'intero edificio, devono comprendere il progetto del verde.
6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi caratteristiche di pregio, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa autorizzazione del Responsabile del Settore ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
7. Fatte salve le aree nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, negli altri ambiti in tutti i tipi di interventi edilizi nei quali si preveda una modifica di tale superficie deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio (o SP esistente se inferiore).
8. La SP di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata di:
  - un albero ad alto fusto, se è inferiore a 50 mq.;
  - un albero d'alto fusto ogni 100 mq., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP, se essa è compresa fra 100 e 800 mq.;
  - un albero d'alto fusto ogni 200 mq., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP, se essa è superiore a 800 mq.
9. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE).
10. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR è prescritta la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati.

#### **Art. 7.3.2. Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico**

1. Sono oggetto del presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.

3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere un piano di manutenzione dell'impianto.
4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.

## **CAPO 7.4 – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

### **Art. 7.4.1. Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO**

1. Negli ambiti ECO sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.
2. Il RUE classifica con ECO spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che possono non rientrare nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.
3. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di Su. Il recupero e riuso degli edifici esistenti si attua in base alle norme del territorio rurale e degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, se classificati tali dal RUE. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.
4. Sono classificate con sigla ECO le vasche di laminazione presenti nel territorio.
6. Eventuali parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere realizzati con le modalità dell'art. 10.1.4 con particolare riferimento al comma 4.
7. Nel territorio rurale la SAU eventualmente compresa in ambiti ECO concorre ugualmente alla dotazione dell'azienda agricola.

### **Art. 7.4.2. Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico**

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo 7.3.1.

2. In tutti gli interventi di recupero edilizio, di completamento e di riqualificazione di aree urbanizzate si applica il principio di attenuazione idraulica, realizzando una riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi principali originati dall'area stessa, attraverso interventi edilizi e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.

### 3 Vani interrati

La realizzazione di vani interrati produce un incremento di vulnerabilità idrogeologica al suo perimetro, a causa dell'eliminazione di uno spessore consistente dell'insaturo che attualmente protegge il freatico, ed è quindi preferibilmente, fatti salvi casi particolari corrispondenti ad esigenze funzionali adeguatamente motivate.

In particolare La realizzazione di serbatoi o depositi sotterranei di carburanti o di fluidi e sostanze idroinquinanti aumenta la pericolosità connessa ad incidenti durante le operazioni di riempimento, o alle possibilità di rotture non facilmente monitorabili dalla superficie. Nelle condizioni di sito (zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei) è opportuno che tutti i depositi e serbatoi siano esterni, facilmente ispezionabili, dotati di vasca esterna di sicurezza per eventuali sversamenti o perdite accidentali.

In relazione alla criticità idraulica, nella realizzazione di vani interrati in edifici ad uso abitativo è necessaria una preliminare valutazione della sostenibilità dell'intervento. In ogni caso, dovranno essere previste scale interne di collegamento tra i vani potenzialmente allagabile e gli altri piani e gli eventuali locali interrati potranno essere destinati a funzioni di servizio alla residenza (quali autorimesse e cantine) che non prevedano la permanenza di persone se non per tempi limitati.

### 4 Reti interrate

Le reti interrate devono essere realizzate preferibilmente esternamente all'edificio, in particolare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, fino al raccordo con il collettore comunale, o almeno per i primi 20 metri, devono essere eseguite di preferenza con alloggiamento ispezionabile a fondo impermeabilizzato e con pendenze di esercizio non inferiori allo 0,8 %. Questa misura è tesa a garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente ad una discreta distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (perimetro dell'edificio).

#### AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

### 5 Pavimentazione degli edifici a destinazione produttiva, commerciale o sanitaria

In tutti gli ambiti a destinazione produttiva la pavimentazione del piano terreno dovrà garantire una completa impermeabilità. La raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie (ispezionabili), ricavate direttamente nella platea di fondazione impermeabilizzata, oppure nell'eventuale solaio di pavimentazione. In ogni caso le fognature poste sotto la pavimentazione del piano terra dell'edificio non dovranno essere a diretto contatto con il terreno ma adeguatamente isolate. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati nel numero minore possibile e con assoluta impermeabilizzazione del fondo e delle pareti.

### 6 Piazzali e zone di carico e scarico delle merci

L'eventuale piazzale di carico – scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. I piazzali dovranno es-

sere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (10 minuti) che dovranno essere recapitate ad apposita vasca di depurazione, prima di essere avviate alla fognatura.

#### 7 Parcheggi

Nelle aree produttive e nel caso di parcheggi di dimensione superiore a 20 posti auto, è opportuno che i parcheggi abbiano il fondo impermeabile, in corrispondenza delle zone di sosta degli automezzi, per impedire la dispersione nel suolo delle perdite dai motori e dagli impianti di condizionamento e lo sversamento accidentale di liquidi inquinanti.

Per quanto riguarda la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, si applicano le indicazioni della Delibera di Giunta Regionale n. 286 del 2005.

#### CANTIERISTICA

#### 8. Nella fase di costruzione sono richieste le seguenti mitigazioni di carattere generale relative a possibili inquinamenti delle acque di superficie e sotterranee:

- nei piazzali e nelle aree di accesso ai mezzi meccanici esecuzione di cunette di contenimento stabili collegate a pozzetto di raccolta con possibilità di avviare le acque ad un impianto di decantazione e disoleazione connesso alla fognatura (solo per cantieri di edifici aventi un volume complessivo superiore a 1.500 mc);
- l'immissione in fognatura delle acque torbide deve essere impedita per evitare ovvi problemi di carico solido: sabbie, fango, che potrebbero provocare l'interramento del collettore fognario con gravi danni e possibilità di forte riduzione dell'efficienza della rete; (per tutti i cantieri)
- spruzzatori per le gomme degli autocarri in uscita sulla viabilità ordinaria e per i piazzali esterni al cantiere (solo per cantieri di edifici aventi un volume complessivo superiore a 1.500 mc).

Per quanto non espressamente citato nelle disposizioni di cui agli artt. 7.4.3 – 7.4.6, si fa riferimento all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con Del. C.R. Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 così come modificato con Del. G.R. 1366/2011.

#### **Art. 7.4.3. Risparmio dei consumi idrici**

#### 1 Nel quadro delle disposizioni di cui all'art. 77 del PTCP, e delle misure adottate dall'Agenzia d'Ambito e dal gestore del Servizio Idrico Integrato (anche in applicazione dell'art. 63 del PTA), il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.

A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio, di attenersi a disposizioni relative a:

- obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici

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

#### REQUISITI, PRESTAZIONI MINIME E CRITERI APPLICATIVI

- 2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
- Negli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia totale di edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installare un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio. Nel caso di edifici a destinazione produttiva il recupero delle acque può avvenire solo per usi non pregiati, quali l'irrigazione, il lavaggio piazzali, ecc..

La cisterna di recupero delle acque meteoriche dovrà essere dotata di:

- sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso;
- sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria all'uso;
- le bocchette dell'impianto idrico di utilizzo delle acque meteoriche recuperate dovranno essere dotate della dicitura "acqua non potabile"

Per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegata alla richiesta/presentazione del titolo abilitativo una descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

- manto di copertura privo di sostanze nocive;
  - collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura, privi di sostanze nocive;
  - pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
  - vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
  - sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
  - valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
  - pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
  - rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
  - eventuale conduttura di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.
3. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:
- Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;

- Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

4. Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili:

Esterni agli edifici:

- annaffiatura delle aree verdi;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- lavaggio auto;
- usi tecnologici.

Interni agli edifici:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W C.;
- alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);
- alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

**Art. 7.4.4. Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti**

- 1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti alle disposizioni contenute nell' "Atto di indirizzo e coordinamento" approvato con Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008, in applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", così come aggiornata e modificata dalle Del. G.R. 1366/2011 e 1715/2016 in applicazione del DLgs 28/2011, e al D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192"
- 2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante
- 3 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:
  - il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
  - la distribuzione delle aperture
  - l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
  - l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

**Art. 7.4.5. Certificazione energetica degli edifici**

- 1 Gli interventi di nuova edificazione, di demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti, di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq. (punto "a" del par. 3.1 dell'Atto di Indirizzo Del. G.R. n. 156/2008) devono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, della certificazione energetica, rilasciata da un

soggetto accreditato, come previsto al punto 5 della DAL 156/2008 e all'Allegato 7 della DAL 1366/2011.

- 2 Contenuti, validità temporale, obblighi e modalità di aggiornamento della certificazione sono indicati nell'Allegato 7 della DAL 1366/2011.
- 3 Per i contenuti del sistema della classificazione della prestazione energetica degli edifici si fa riferimento alle DAL. 156/2008, 1362/2010 e 1366/2011.

#### **Art. 7.4.6. Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici**

##### **1 Pannelli Fotovoltaici per la produzione di Energia Elettrica**

- 1.a In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con  $Su > 1.000 \text{mq.}$ , è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine di garantire una produzione energetica non inferiore a 1,0 kW per ciascuna unità residenziale e 0,5 kW per ogni 100 mq. di superficie utile di edifici non residenziali. Tali impianti devono essere preferibilmente installati sui tetti che presentano la superficie esposta a Sud  $\pm 30^\circ$  ed inclinata tra i  $20^\circ$  e i  $40^\circ$  adeguandone l'inclinazione a quella della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sulle facciate degli edifici (purché integrati con la facciata stessa), sui terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici.

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

Per la verifica del requisito dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire idonea relazione, ai sensi della vigente normativa in materia (Requisito 6.6 dell'Allegato 3 all'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008 come modificato dall'Allegato 2 alla Del.G.R. n.1715/2016), con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In seguito all'esecuzione dei lavori, per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia, dovrà essere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, rilasciata dalla ditta installatrice.

- 1.b Negli edifici esistenti, l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica deve avvenire di preferenza attraverso integrazione con la struttura architettonica dell'edificio, mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, con pannelli aderenti ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, e con componenti che non modificano la sagoma degli edifici stessi e la cui superficie non sia superiore a quella del tetto. L'intervento non è soggetto al rilascio di alcun titolo abilitativi, ma a "Comunicazione preventiva per interventi non soggetti a DIA/SCIA" analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02,. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Comunicazione di inizio lavori – CIL, così come stabilito all'art. 7 della L.R. 15/2013.



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

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

- 1.c. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, di quelli di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati.
- 1.d. L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, secondo gli stessi criteri di integrazione, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo negli ambiti specializzati per attività produttive (art. 7 L.R. 15/2013).
- 1.e. A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.
2. Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria  
In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con  $S_u > 1.000\text{mq.}$ , e in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% di fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici). Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel Centro storico. Per la verifica del requisito si fa riferimento al livello di prestazione minima indicato nell'allegato 3, requisito 6.1.1 tab. B.1 e B.2 dell'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008, come modificato dalla Del.G.R. n.1715/2016. La dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione di tale predisposizione.  
L'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo (art. 7 L.R. 15/2013). A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.
3. Cappotto Termico  
Negli interventi di recupero di edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti

attuativi e/o modificativi, non costituisce aumento della superficie occupata e può derogare dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e dal confine di zona.

4. Incentivi

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

**Art. 7.4.6. Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria**

1. Usi ammessi: b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi b9, f5 e f8 nonché i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. 7.4.9.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità, quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

f3. Reti tecnologiche e relativi impianti

f4. Impianti per l'ambiente

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

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.
3. La classificazione delle strade è effettuata dal RUE in applicazione del Codice della Strada. Attraverso un Piano Particolareggiato riguardante l'intero territorio rurale comunale, potranno essere individuate altre strade di ordine inferiore a quello provinciale, per le quali, in coerenza con la corrispondente classificazione delle strade ai sensi della L.R. 35/1994, sarà possibile attribuire fasce di rispetto stradale non inferiore a 10 m.

**Art. 7.4.7 Requisiti tipologici delle strade urbane**

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n. 3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nel Piano Generale del Traffico approvato con Del C.C. n. 73. del 29.10.2008, al quale si rimanda per ogni ulteriore prescrizione.

Per la classificazione delle strade si rimanda al PSC e al citato Piano Generale del Traffico.

**Art. 7.4.8. Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali**

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre:
  - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
  - b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
  - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

**Art. 7.4.9. Impianti di distribuzione dei carburanti di uso pubblico e privato**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 29/11/2002;
  - delle prescrizioni contenute nelle norme seguenti.
2. La programmazione e localizzazione di nuovi impianti deve essere prevista in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

L'insediamento di nuovi impianti è condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

  - fasce di tutela fluviale,
  - fasce di pertinenza fluviale;
  - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
  - zone di tutela naturalistica,

- sistema forestale e boschivo,
- aree ad alta probabilità di inondazione,

### 3. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta e il riutilizzo per usi non pregiati (p.e. impianto di lavaggio, irrigazione, lavaggio piazzali, ecc.) delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti e delle pensiline.

### 4. In casi di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti (sia pubblico sia privato) si dovrà prevedere:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto
- il ripristino dell'area alla situazione originaria mediante l'adeguamento a nuove previsioni approvate in sede di POC;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse come da normativa in materia;
- la verifica e la certificazione dello stato del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee nel rispetto o meno delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) definite dal D.Lgs 152/2006 in relazione alle destinazioni d'uso previste;
- l'eventuale bonifica del suolo in relazione alle risultanze della verifica di cui al punto precedente;

Le comunicazioni di inizio e fine lavori dovranno essere trasmesse anche ad ARPA, per consentire le necessarie verifiche.

#### **Art. 7.4.10. Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere preferibilmente non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti o di sicurezza della circolazione. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

**Art. 7.4.11. Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Percorsi pedonali. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,90 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,90.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm.
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, dovrà essere garantita una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. Piste ciclabili. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n. 557, al Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n. 285 e ss.mm.ii. ed al relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e ss.mm.ii.
7. Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

**Art. 7.4.12. Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.
2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno m. 12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una di-

stanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.

3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà deve essere arretrato di almeno m. 5,00 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali, nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le emissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a m. 3,00 se la rampa è rettilinea, e m. 3,50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE o REC. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio comporti interventi di modifica del suolo, quali: modifica alle recinzioni esistenti, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.

#### **Art. 7.4.13. Mobilità di progetto e corridoi infrastrutturali di progetto**

1. In attesa di POC, nelle aree destinate alla viabilità di progetto e nei corridoi interessati da nuova viabilità di progetto non possono essere realizzati interventi che possano in futuro impedire o condizionare l'attuazione.
2. Nelle aree destinate alla viabilità di progetto e nei corridoi infrastrutturali di progetto è ammessa la normale attività di coltivazione che non comporti la realizzazione di impianti fissi (ad esempio serre permanenti); la realizzazione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura – qualora ammessa dalle norme specifiche - deve avvenire di preferenza al di fuori delle fasce indicate al comma 5 seguente.

3. In attesa della definizione del progetto dell'infrastruttura, non è ammesso il cambio d'uso di edifici classificati di valore storico testimoniale verso la residenza (a1 e a3).
4. Successivamente alla definizione del tracciato e all'atto della apposizione del vincolo in sede di POC, per gli edifici non funzionali all'attività agricola, per i quali le presenti norme ammettano il cambio d'uso verso la residenza, è ammissibile solo la demolizione con ripristino del sito e il trasferimento della Su esistente in altro ambito (ove sia ammesso l'uso a1), previo inserimento nel POC. Il trasferimento può avvenire anche in ambito consolidato, con superamento dell'indice ammesso, previa verifica in sede di POC dalla sostenibilità dell'intervento e della possibilità di realizzare la quota di parcheggi pertinenziali richiesta dalle presenti norme, mentre è sempre ammessa la monetizzazione degli standard di legge.
5. Per gli edifici interferiti funzionali all'attività agricola è ammessa la demolizione con ripristino del sito e la ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale, in aree della stessa proprietà.
6. Il POC può attribuire una capacità edificatoria - integrativa rispetto agli indici stabiliti dalle presenti norme in relazione alla dimensione dell'azienda agricola -, nell'ambito di procedure negoziali, a titolo di compensazione per l'acquisizione bonaria di aree (in misura correlata all'indennità di esproprio dovuta), e/o per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione ai sensi dell'art. 10.1.9. I termini della compensazione devono essere definite con un apposito atto di accordo sottoscritto dalle parti.

#### **Art. 7.4.14. Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo**

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono presentare al Comune preventiva richiesta di Concessione per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.

#### **Art. 7.4.15. Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile**

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L. R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui al Titolo 2.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile deve avvenire nell'ambito dei Piani annuali presentati dai Gestori, nel rispetto delle prescrizioni che saranno di volta

in volta emanate dall'Amministrazione Comunale per il corretto inserimento paesaggistico e percettivo dell'impianto nel contesto.

4. In caso di intervento, in relazione alle crescenti potenze di tali impianti, sono necessarie verifiche puntuali di eventuali interferenze. In sede di autorizzazione devono essere definiti i volumi che delimitano le zone in cui è possibile il superamento dei limiti di riferimento; tali volumi sono normalmente ad una determinata altezza dal suolo e costituiscono un vincolo per gli interventi che potenzialmente interessino tali volumi.

#### **Art. 7.4.16. Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)**

1. Gli impianti di cui all'uso c6 (Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici, gli impianti ad energia eolica o gli impianti a biomassa, con esclusione di quelli relativi all'uso d6) sono recepiti in sede di POC se di potenza superiore a 200 kW.

La procedura autorizzativa per la realizzazione dell'impianto è quella definita dalla Delibera della Giunta Provinciale n. 295 del 26 maggio 2009 e nel relativo allegato "Guida tecnico amministrativa per l'autorizzazione degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti di energia rinnovabile". Le possibilità di localizzazione di tali impianti è condizionata al rispetto della legislazione di riferimento ed in particolare delle Deliberazioni dell'Assemblea della Regione Emilia-Romagna n. 28/2010 e n. 51/2011.

2. Secondo quanto stabilito dal PSC, la realizzazione di questi impianti è sempre ammessa:
  - sul coperto degli edifici, ad esclusione di quelli di valore storico-artistico, di interesse testimoniale o compresi negli ambiti CS e IS;
  - negli ambiti specializzati per attività produttive
  - nel territorio rurale, ad eccezione di:
    - siti della "Rete Natura 2000" (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale ZPS);
    - riserve naturali regionali e aree di riequilibrio ecologicoL'esclusione di cui sopra non si applica agli impianti:
  - esclusivamente finalizzati alla produzione per autoconsumo;
  - con potenza elettrica nominale fino a 20 kWp;

3. Per gli impianti di produzione e commercializzazione alimentati a biomassa è inoltre esclusa l'installazione negli ambiti agricoli periurbani AAP.
4. La realizzazione di impianti a terra di potenza superiore a 20 kW è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di compatibilità ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione degli edifici eventualmente presenti e di bonifica del sito in caso di dismissione.
5. L'autorizzazione alla realizzazione di impianti di produzione di energia a terra non costituisce in alcun caso modifica della classificazione urbanistica dell'area, come definita dal PSC e dal RUE. In particolare, in territorio rurale, dopo la scadenza della convenzione che regola l'utilizzo temporaneo dell'area con finalità di produzione energetica, l'area stessa è disciplinata in base alle norme del PSC e del RUE relative all'ambito rurale di ap-



partenenza. Per gli impianti alimentati a biomassa si applica in particolare quanto previsto all'art. 6.9 comma 3 del PSC relativamente alla ubicazione della centrale all'interno di un ambito territoriale in grado di offrire la materia prima necessaria, con biomasse stabilmente ottenute, per almeno il 70% (settanta per cento) del fabbisogno, entro un raggio di 50 chilometri dall'impianto.

#### **Art. 7.4.17. Regolamentazione delle acque reflue**

1. Nel quadro delle disposizioni di cui all'allegato 1.8 del PTCP (in recepimento del PTA regionale) e degli interventi previsti dal Piano d'Ambito, le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato. È vietato scaricare acque reflue nei fossi stradali.
2. La comunicazione relativa agli scarichi di acque domestiche recapitanti in pubblica fognatura va effettuata al Soggetto gestore ai sensi dell'art. 124 punto 4 del Dlgs n. 152/2006. L'allacciamento alla rete fognaria è realizzato dal Gestore, con oneri a carico dell'intestatario del contratto, previa richiesta di esecuzione di nuovo allacciamento. La dichiarazione relativa agli scarichi contiene l'impegno al rispetto delle norme dettate dal regolamento del Servizio di Fognatura e Depurazione dell'ATO competente, e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Segnalazione certificata di inizio Attività.
3. Fatte salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è in generale regolamentata dal D.Lgs. 59 del 13/03/2013 "Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale...". Per gli impianti soggetti ad Autorizzazione Integrata Ambientale l'autorizzazione allo scarico rientra della procedura dell'AIA.
4. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e di RE se estesa all'intero edificio e in caso di adeguamento del sistema fognario, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n. 286.

In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 e ss.mm.ii., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

**Art. 7.4.18. Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.
3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.
4. L'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee è subordinato all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda acquifera.
5. E' vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché la DIA/SCIA per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/DIA/SCIA ai sensi della L.R. 25/11/2002, n. 31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".
7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).

8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune ed è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 m<sup>3</sup> per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole, espresso sulla base di un'adeguata documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

#### **Art. 7.4.19. Disposizioni per la protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee**

1. Per tutti gli interventi urbanistici è raccomandata la separazione tra acque bianche contaminate ABC e acque bianche non contaminate ABNC, e la loro gestione secondo quanto previsto dalle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della Del.G.R. 286/2005". Per gli interventi di particolare rilevanza possono essere definite, le modalità per lo smaltimento delle ABC e delle ABNC, individuando la migliore destinazione tra le seguenti:
  - a) Serbatoi di accumulo per il riutilizzo per usi non potabili (irrigazione, lavaggio superfici esterne, scarico WC, ecc.);
  - b) Rete idrografica, nel rispetto di quanto dagli enti competenti per la gestione di tale rete e di eventuali ulteriori prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici;
  - c) Suolo o strati superficiali del sottosuolo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo;
  - d) Rete fognaria separata (condotta per le acque bianche) nelle zone servite direttamente da questo servizio, previo parere positivo del gestore;
  - e) Rete fognaria unitaria solo nel caso in cui non siano possibili le soluzioni precedenti e previo parere positivo del gestore.
2. Le pratiche agronomiche devono essere tali da prevenire la dispersione di nutrienti e fitofarmaci nell'acquifero sottostante. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici si veda all'art. 11.7.13.

#### **Art. 7.4.20. Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

1. Ai fini delle operazioni di riutilizzo di terre e rocce di scavo si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente all'atto dell'intervento.

### **CAPO 7.5 – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. e L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

## CAPO 7.6 – ELEMENTI COSTRUTTIVI

### Art. 7.6.6. Interventi minori

1. Le norme del presente capo (artt. 5.2 – 5.9) si applicano in generale per tutti gli edifici; è fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.7 per gli edifici classificati di pregio storico architettonico o di valore storico testimoniale. Qualora gli interventi riguardino gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.
2. Nel caso di installazione o modifica delle opere sottoelencate, e di opere simili come tipologia, in tutti gli edifici nei centri e nei nuclei storici e in quelli tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, deve essere preliminarmente data informazione allo Sportello unico, mediante lo specifico modulo:
  - insegne e mezzi pubblicitari permanenti;
  - targhe;
  - bacheche e vetrinette;
  - erogatori automatici di prodotti o servizi
  - tende e frangisole;
  - elementi di arredo e di servizio;
  - cancelletti e inferriate
3. Al modulo deve essere allegati, in relazione alla rilevanza nello spazio pubblico degli oggetti sopra elencati, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento – attraverso elaborato grafico e/o fotografico, non necessariamente a firma di tecnico abilitato - oltre alla documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare. Lo Sportello Unico, ai sensi dell'art. 1.1 comma 3 del fascicolo "Competenze, procedure e adempimenti", può richiedere, nei casi in cui lo ritenga opportuno, il parere della CQAP.

### Art. 7.6.7. Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
- 4.. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti inte-

ressati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

#### **Art. 7.6.8. Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
3. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. Nelle facciate ove non siano già presenti tende parasole, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare tre campioni di colore e materiale fra i quali viene scelto dall'Ufficio competente quello da autorizzare. Nelle facciate ove sono già presenti tende autorizzate le ulteriori tende devono adeguarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml. 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml. 5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di oggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

#### **Art. 7.6.9. Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Al di fuori del territorio storico urbano e rurale le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Regolamento comunale.
3. L'installazione di insegne, frecce e cartelli pubblicitari dovrà essere sottoposta al preventivo parere della Polizia Municipale, inoltre se l'insegna o il cartello sono ubicati o visibili da strada provinciale o statale occorre richiedere l'autorizzazione a: : Provincia di Modena, Ufficio Concessioni Stradali e Impianti pubblicitari.

#### **Art. 7.6.10 Impianti complementari relativi alla ricezione di segnali radiotelevisivi**

1. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; è consentita

l'installazione di un solo impianto centralizzato per ciascun fabbricato, da posizionare sul tetto dell'edificio, in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, esse devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola: la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali; vanno quindi collocate su falde secondarie, secondo modalità rispettose del decoro architettonico dell'edificio, in posizioni tali da renderle il più possibile nascoste da viste panoramiche.

#### **Art. 7.2.11 Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq. 0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml. 0.80x1.20.

#### **Art. 7.6.12. Bacheche e vetrinette**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. La comunicazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e ss.mm.ii., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.
3. Nel Centro Storico e in tutti gli edifici tutelati, le bacheche e vetrinette sono ammesse solo a servizio e funzionali alle attività le cui vetrine insistano sul fronte stradale o del portico; l'intervento è inoltre subordinato al parere positivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

#### **Art. 7.6.13. Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), oltre alla comunicazione di all'art. 7.6.4. è necessaria la Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;

- non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
- verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Art. 7.6.14. Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - h. max esterna = ml. 3.00;
  - superficie occupata max = mq. 25 per unità immobiliare;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile);
  - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili. Non sono ammesse coperture non permeabili.
  - la struttura può inoltre fungere da supporto a pannelli fotovoltaici.
2. Negli edifici esistenti – qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali già esistenti - possono essere installate (come attività edilizia libera) casette per ricovero attrezzi da giardino o per il gioco dei bambini ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato e di un unico manufatto per unità edilizia plurifamiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - altezza massima non superiore a m. 2,10 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
  - superficie coperta non superiore a mq. 9;
  - non più di un manufatto per unità immobiliare, con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino;
  - struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio (non sono consentiti materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
  - inserimento decoroso nel contesto paesaggistico in cui vengono installati;
  - i manufatti non potranno in nessun caso essere adibiti al ricovero di veicoli e motocicli;
  - rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti.
  - rispettare la distanza minima dai confini prevista dal Codice Civile (m. 1,50). In alternativa si potrà costruire in confine, previo assenso del confinante, che a sua volta acquisirà il diritto a costruire in confine.
3. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2, dentro e fuori i centri abitati, dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice Civile e dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
4. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2:
  - è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE,;

- è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al Capo 6.1 delle presenti norme.
5. Casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

#### **Art. 7.6.15. Manufatti temporanei stagionali**

1. Le strutture temporanee - completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere - non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.
2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale). Le autorizzazioni relative potranno avere durata non superiore a 180 giorni. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.
3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo un congruo periodo dallo smontaggio.
4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".



**TITOLO VIII – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. e L.R 23/2004 e ss.mm.ii. all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificaizone e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

## **SEZIONE 2: NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI A PIANO OPERATIVO COMUNALE**

### **TITOLO IX – ASPETTI GENERALI**

#### **CAPO 9.1 – MODALITÀ DI CALCOLO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME**

##### **Art. 9.1.1. Dotazioni minime e massime di Sa**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere
  - superiore al 65% della Su per la residenza
  - superiore al 30% della Su negli ambiti produttivi e per le funzioni produttive agricole .Per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere inferiori a 15 mq per l'autorimessa e 5 mq per la cantina.  
Nel caso di funzioni produttive agricole le superfici esistenti di fabbricati non residenziali non più funzionali all'agricoltura sono comunque da considerarsi Sa.  
Le superfici accessorie in quantità eccedente i limiti del 65% e del 30% della Su sopra indicati sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori; in caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla Su realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque pari al massimo alla Su + Sa definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata.
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari deve prevedere almeno un vano destinato a deposito biciclette e un vano per i contenitori della raccolta differenziata. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari.
3. Per ogni unità edilizia abitativa di completa ristrutturazione, nuova costruzione, ricostruzione di edifici preesistenti, dotata di un'area a verde privato pertinenziale è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 5, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio. Tale vano può essere integrato alla cantina e/o all'autorimessa, la cui superficie deve essere di conseguenza incrementata.

#### **CAPO 9.2 – DISCIPLINA DI ATTIVITÀ DIFFUSE NEL TERRITORIO**

##### **Art. 9.2.1. Sedi di Associazioni di volontariato**

1. Ai sensi dell'art. 11 c. 2, 3 della L.R. n.8 del 30.06.2014 le sedi di attività di volontariato nei settori sociali, dei servizi educativi, culturali, ricreativi sono compatibili con tutti gli ambiti urbanistici definiti dal RUE. Gli interventi di riuso senza opere di edifici esistenti per l'insediamento di tali attività, non costituiscono cambio d'uso urbanisticamente rilevante, e non richiedono titolo abilitativo.

2. Gli interventi di ampliamento, nuova costruzione o cambio d'uso con opere sono soggetti alle disposizioni di cui allo specifico ambito di appartenenza, e non sono soggetti a contributo di costruzione.
3. Gli interventi di cui al comma 1 precedente sono soggetti a CILA e devono avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie e ambientali. Gli interventi di cui al comma 2 sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo.  
Sono fatte salve le attività in essere conformi alle norme vigenti; all'atto della cessazione dell'attività l'immobile che ne era sede sarà disciplinato dalle norme urbanistiche ordinarie definite dal RUE.

**Art. 9.2.2. Disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco e delle sale scommesse nei locali pubblici, circoli privati e sedi di commercio e pubblici esercizi**

1. In applicazione dell'art. 6 della L.R. 4 luglio 2013 n.5 e ss.mm.ii., sono vietati l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse (di cui all'art. 1 c. 2 e all'art. 6, c. 3-ter della stessa legge), nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (di cui all'art. 110, c.6, R.D. 18.6.1931 n.773), in locali che si trovino a una distanza inferiore a 500 m., calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai seguenti luoghi sensibili: istituti scolastici di ogni ordine e grado; impianti sportivi, luoghi di culto, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.
2. In attuazione delle modalità applicative di cui alla DGR 831 del 12/06/2017, il Comune effettua entro sei mesi dalla data di pubblicazione della DGR la mappatura dei luoghi sensibili ed un elenco con l'individuazione di:
  - Sale giochi e sale scommesse situate a meno di 500 m. dai luoghi sensibili;
  - Esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, aree aperte al pubblico, circoli privati ed associazioni, esercizi autorizzati ai sensi degli art. 86 e 88 del TULPS che ospitano apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110 c.6 del TULPS, situati a meno di 500 m. dai luoghi sensibili.Sulla base della mappatura, il comune comunicherà ai titolari delle sale gioco e delle sale scommesse ricadenti nel divieto di esercizio l'adozione nei successivi sei mesi dei relativi provvedimenti di chiusura, e ai titolari degli altri esercizi con apparecchi per il gioco d'azzardo di cui all'art. 110 c.6 del TULPS, ricadenti anch'essi nell'area situata a meno di 500 m. dai luoghi sensibili, il divieto di installazione di nuovi apparecchi e il divieto di rinnovo dei contratti di utilizzo alla loro scadenza.
3. La nuova costruzione e gli interventi di recupero delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quelle di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art.18 L.R. n.15/2013; i termini istruttori di cui all'art. 18 c.4 L.R. n.15/2013 sono raddoppiati.
4. Gli interventi e le opere di cui al comma 2, eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale o parziale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni del PRG secondo le modalità definite dal comma 3 quinquies della L.R. n. 5/2013 e ss.mm.ii.

5. Per le altre disposizioni e modalità di applicazione si attuano le modalità applicative di cui all'allegato 1 della DGR n. 165 del 16.06.2017.

## TITOLO X – DOTAZIONI TERRITORIALI

### CAPO 10.1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 10.1.1. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - URB

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; le casse di espansione e le vasche di laminazione;
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria);
  - i cimiteri;
  - i canili municipali o intercomunali e le altre opere di urbanizzazione degli insediamenti.
2. Nelle aree di cui sopra sono ammesse tutte le categorie di intervento per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
3. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è consentita a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero all'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestuale all'intervento è la seguente:

- strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure adozione di sistemi alternativi di trattamento dei reflui; autorizzati dall'Ente competente, secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03.

#### **Art. 10.1.2. Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e ATP**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi – COL -il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Le attrezzature ATP sono di carattere privato, non fanno parte del complesso delle dotazioni pubbliche ma contribuiscono all'offerta di servizi sul territorio.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi riguardano in particolare:
  - a) le attrezzature collettive
    - gli spazi per la cultura, lo spettacolo e la ricerca
    - le attività associative e politiche
    - l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari
    - le attrezzature religiose (chiese, santuari, conventi, ecc.)
    - i cimiteri
    - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
    - le piazze (solo a livello locale)
  - b) l'istruzione
    - le scuole del secondo ciclo
    - le scuole secondarie di primo ciclo;
    - le scuole primarie;
    - le scuole dell'infanzia
    - gli asili nido
  - c) il verde pubblico attrezzato e le attrezzature sportive
    - i parchi
    - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
    - gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
    - il verde attrezzato e i giardini di quartiere
  - d) i parcheggi
    - i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 10.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola 1. del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC entro i piani attuativi, e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art. 10.1.6, costituiscono la do-

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

4. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovra-comunale – COL-S e quelle di livello comunale – COL-C) la cartografia del RUE individua inoltre, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Attrezzature e spazi collettivi di livello locale (COL-L)", la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.
5. Gli spazi e le attrezzature collettive **COL-S** di carattere sovracomunale sono:
  - COL-S.a Museo della civiltà contadina
6. Gli spazi e le attrezzature collettive **COL-C** di livello comunale sono classificati in:
  - COL-C.a Attrezzature collettive:
    - COL-C.a (ass) Strutture sanitarie e assistenziali
    - COL-C.a (ch) Sedi di culto e attività correlate
    - COL-C.a (pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza e della protezione civile
    - COL-C.a (csp) Sedi di attività culturali, di spettacolo, politiche, associazionismo
    - COL-C.a (cim) Cimiteri
    - COL-C.a/p Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie private:
  - COL-C.b Istruzione:
    - COL-C.b (sm) Scuole secondarie di primo grado
  - COL-L.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
    - COL-C.c (sp) Impianti e attrezzature sportive di livello comunale
    - COL-C.c (par) Parchi urbani e territoriali, parchi agricoli
  - COL-C.d Parcheggi:
    - COL-C.d (p) Parcheggi pubblici di livello urbano
7. Gli spazi e le attrezzature collettive **COL-L** di livello locale sono indicati nelle tavole del RUE e sono classificati in:
  - COL-L.a Attrezzature collettive
    - COL-L.a (ass) Servizi sanitari, Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere
    - COL-L.a (csp) Sedi di associazioni, Centri civici, attrezzature sociali;
    - COL-L.a (ch) Sedi di culto e attività correlate
  - COL-L.b Istruzione
    - COL-L.b (an) Asili nido
    - COL-L.b (sma) Scuole dell'infanzia
    - COL-L.b (se) Scuole primarie
  - COL-L.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive
    - COL-L.c (sp) Attrezzature sportive
    - COL-L.c (gia) Parchi e giardini di quartiere

- COL-L (pia)      Piazze e spazi pubblici pedonali  
— COL-L.d      Parcheggi locali.
- 8 Usi ammissibili – Negli ambiti classificati COL-C e COL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:
- b9 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
  - b4 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - b10.1 - Attività di interesse comune di idraulico  
ivile, Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - b.10.2 - Attività di interesse comune di tipo religioso
  - b10.3 - Parcheggi pubblici in sede propria
  - b10.4 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - f6 - Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile
  - f8 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
- Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:
- b2 - Pubblici esercizi.
- 9 L'indicazione cartografica nel RUE delle perimetrazioni e classificazioni di cui ai commi 5, 6, 7 del presente articolo non comporta l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per le aree relative, in quanto tale vincolo è di esclusiva competenza del POC. La sola indicazione nel RUE della destinazione di un'area a dotazioni degli insediamenti comporta per le proprietà interessate, fino all'inserimento nel POC, la possibilità di mantenere gli usi legittimamente in essere all'atto dell'adozione del RUE, con interventi manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.
- 10 Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
- 11 Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura  
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.  
L'articolazione tipologica delle dotazioni (di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7) ha carattere indicativo e può essere modificata in sede attuativa, mentre l'individuazione cartografica (generalmente compresa all'interno degli ambiti consolidati) può essere modificata attraverso una variante di RUE e/o l'inserimento nel POC per l'attuazione di interventi e per il loro coordinamento attraverso il Documento Programmatico per la Qualità Urbana.
- 12 Interventi di Demolizione con Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.  
In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai commi seguenti.
- 13 COL-S, attrezzature collettive di livello sovracomunale  
Intervento edilizio diretto per gli interventi CD, MO, MS, AM, RE e NC (nel limite del 10% della Su esistente). Interventi eccedenti il limite di cui sopra sono programmati attraverso POC.



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

*Usi ammessi:*

- b4 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- b10.1 - Attività di interesse comune di tipo civile,
- b.10.2 - Attività di interesse comune di tipo religioso
- b15 - Attività sanitarie ed assistenziali.
- f6 - Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione; limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile

Per COL-C.a/p è ammesso solo l'uso b15.

*Parametri urbanistico-edilizi*

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

Per COL-C.a/p  $U_f = U_{fe}$ ; attraverso il RUE è ammesso un incremento del 20% della Sue, mentre incrementi superiori della Sue sono programmabili attraverso il POC.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

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

*Usi ammessi:*

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

*Parametri urbanistico-edilizi*

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

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

15b Il sub-ambito ad est dell'ambito COL-C.b, lungo via Stazione, identificato nella tav. 1 del RUE con lettera "a", di proprietà del Comune di Bastiglia, dispone di una capacità edificatoria per usi residenziali assegnata dal PUA previgente pari a 1.318,40 mq. di SU, che potrà essere assegnato, attraverso procedura di evidenza pubblica, all'operatore interessato alla sua attuazione, previo trasferimento nell'ambito AN.2 soggetto a POC.

## 16 COL-C.c (par) - COL-L.c (par) Verde pubblico attrezzato e Parchi urbani

*Usi ammessi:*

- b2 - Pubblici esercizi
- b9 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- b10.4 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

- f3 - Reti tecnologiche e relativi impianti
- f6 - Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile
- f4 - Impianti per l'ambiente

*Parametri urbanistico-edilizi*

UF max = 0,05 mq/mq.; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Indici di utilizzazione fondiaria ed incrementi superiori della SUE sono programmabili attraverso il POC.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto

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

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

*Usi ammessi:*

b2 - Pubblici esercizi

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

f6 - Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile

*Parametri urbanistico-edilizi:*

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

*Modalità di intervento:* Intervento diretto.

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

*Usi ammessi:*

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

b10.3 - Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre ammessi i seguenti usi:

f3 - Reti tecnologiche e relativi impianti

f4 - Impianti per l'ambiente

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

*Modalità di intervento:*

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

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

Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

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

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

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

Salvo diversa indicazione delle presenti norme, in questi ambiti non sono ammessi interventi di NC, AM, DR. Eventuali interventi possono essere ammessi in sede di POC, previa

presentazione di un programma di sviluppo delle attività che ne dimostri le ricadute di interesse pubblico sulla collettività.

#### **Art. 10.1.3. Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi pubblici (P), a loro volta distinti in parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),
  - parcheggi privati, pertinenziali (P3) e privati senza vincoli di pertinenza.
2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro. Nel calcolo delle superfici da adibire a parcheggio pubblico possono essere conteggiate come superfici per parcheggi pubblici le aree del posto auto e di relativa manovra all'interno di aree esclusive per parcheggi, ma non quelle riservate alla viabilità come definita da Codice della Strada.
3. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 10.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono di norma individuati graficamente nelle planimetrie del RUE, ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 10.1.6, 10.1.7 e 10.1.8.
4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 10.1.2.
5. I parcheggi pubblici (P) sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.
7. Si considerano parcheggi privati:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità edilizie (parcheggi privati pertinenziali – P3);
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8) o i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.

**Art. 10.1.4. Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati, ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli privati e nelle autorimesse, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra e di quelli necessari per accedere all'automezzo, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3,00 x 10,00.  
Negli interventi sul patrimonio esistente possono essere ammesse dimensioni inferiori, fatta salva la dimostrazione della effettiva fruibilità del posto auto.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna oltre che delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati (salvo diversa prescrizione), con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m. circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.
5. I parcheggi privati pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi privati pertinenziali possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 10 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli in misura analoga.

**Art. 10.1.5. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3**

1. In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue, che fa parte integrante del presente articolo. La dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel caso di interventi nel Centro Storico.

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

<b>Dotazioni parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi</b>		
<b>usi a1, a2, a3</b> 2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. La dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa si considera pertinenziale all'unità immobiliare. Ulteriori posti auto pertinenziali si intendono legati all'unità edilizia. In tutti gli interventi non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto, al di sotto dei limiti stabiliti dalle presenti norme.		
<b>usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2</b> 1 p.a. ogni 35 mq. di Su		
<b>usi b11.1, b11.2, b11.3:</b> i valori minimi sono definiti come segue		
Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI un posto auto ogni	NON ALIMENTARI un posto auto ogni
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV
Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra. Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.		
<b>usi b12, b13, b15, b16</b> 1 p.a. ogni 25 mq. di Su.		
<b>usi b14.1 e b14.2</b> il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: 1 posto auto ogni 12 mq. di Su; 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; 1 p.a. ogni 100 mq. di SF		
<b>usi c1, c3, c2, f2, f6</b> 1 posto auto ogni 80 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.		

<p><b>uso c1</b>, limitatamente alle attività di collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio, di autotrasporto, di corriere, di magazzinaggio aziendale automatizzato. 1 posto auto ogni 200 mq di Su</p>
<p><b>usi e1, e2, d7</b> 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su.</p>
<p><b>uso e3</b> numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.</p>
<p><b>usi b8, b9, c4, c5, c6, b10.3, b10.4, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d8, d9, d10, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10 e f11</b> non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.</p>

10. Nel territorio rurale adiacente agli ambiti consolidati AUC e agli insediamenti storici CS e IS, laddove sia dimostrata l'impossibilità di intervenire all'interno dell'ambito, è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla residenza (usi a1 e a2), ai pubblici esercizi (uso b2) e alle attività ricettive (usi e1 e e2), se realizzati in aree confinanti con quelle residenziali di cui sono pertinenza. Questi parcheggi dovranno essere di norma scoperti e alberati, nella misura di un albero ogni 3 posti auto, e dovranno avere pavimentazione permeabile (IP maggiore o uguale al 50%). Non è ammessa la realizzazione di costruzioni, ancorché temporanee, ma solo di pergolati di cui all'art. 5.3.9. I parcheggi potranno essere delimitati da siepi vive o da recinzioni ai sensi dell'art. 7.2.1 c. 3. In ogni caso la loro realizzazione è subordinata al parere positivo della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio.

#### **Art. 10.1.6. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi, di cui al presente articolo. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq. di Su, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7),:
 
$$P1 = 20 \text{ mq./}100 \text{ mq di Su}$$

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b11, b12, b13, b14, b15, b16, c3, e1, e2):

P1 = 45 mq. /100 mq di Su ;

U = 65 mq. /100 mq di Su

c) per gli usi produttivi (usi b6, b7, c1, c2,):

P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di Su.

Per gli usi a3, b8, b9, c4, c5, c6, e3 e per tutti gli usi 'd' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi b10 e le funzioni 'f' in quanto trattasi di dotazioni territoriali.

4. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

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

Se per l'uso preesistente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per dotazioni nella fase di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime:

Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):

Nel caso di Nuovi Piani Urbanistici Attuativi

— P1 = 20 mq / 100 mq. di Su

— U = 90 mq. / 100 mq. di Su

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

— P1 = 45 mq. / 100 mq di Su;

— U = 65mq. / 100 mq di Su

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

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

Per gli usi b8, b9, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7, d8, c4, c5, c6 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'f' e 'g' in quanto esse stesse costi-



tuiscono dotazioni territoriali. Per l'uso f2 è richiesto il calcolo delle dotazioni per le attività accessorie presenti all'interno dell'area dell'impianto.

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

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di dotazioni più elevate e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate Denunce di Inizio Attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti negli ambiti urbanistici in cui le aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 10.1.7. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m..
3. I parcheggi pubblici P (P1 e P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà verificato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione da cedere.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde e secondo le norme del successivo Capo 3.4, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili entro le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche, anche se non individuate e perimetrate come tali nella cartografia del RUE.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.

7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 10.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

#### **Art. 10.1.8. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 200 mq., il Responsabile del procedimento può accettare la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.

#### **Art. 10.1.9. Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità**

1. Ai sensi dell'art. 30 c.11 della L.R. 20/2000, il POC può attribuire una capacità edificatoria integrativa rispetto agli indici stabiliti dalle presenti norme, se gli interventi previsti sono collegati a procedure negoziali per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione, come misura compensativa per la cessione di aree (per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità), o per la realizzazione delle opere. Il RUE individua la localizzazione e

la disciplina ordinaria per le aree predette. Salvo quanto prescritto nel presente articolo, vi-  
ge la disciplina dell'ambito interessato.

**Art. 10.1.10.Cimiteri**

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento.

## **TITOLO XI. REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

### **CAPO 11.1. CENTRO STORICO ED EDIFICI TUTELATI**

#### **Art. 11.1.1. Disposizioni generali**

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nel centro storico CS, nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o storico testimoniale (ES), e sugli altri elementi del sistema insediativo storico di interesse paesaggistico.  
Per gli edifici soggetti a tutela esterni al centro storico, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).
2. Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio. Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nei centri storici nei Tessuti Storici e nei Sistemi insediativi Storici, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

#### **Art. 11.1.2. Criteri generali per gli interventi nel Centro Storico**

1. Il RUE assume la perimetrazione del centro storico definita dal PSC, recepisce la tutela dell'impianto storico e del tessuto edilizio e disciplina gli interventi e gli usi ammessi promuovendo politiche di recupero e riqualificazione.
2. Ai sensi dell'art.A-7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., entro l'ambito CS sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto che comportino significativo aumento del carico urbanistico, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale.
3. Interventi che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione sono programmati dal POC.
4. Entro questo ambito sono di norma vietate le insegne pubblicitarie; eventuali indicazioni o cartelli indicatori sempre di dimensioni ridotte sono soggette a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, così come la realizzazione di elementi di arredo e di servizio. La realizzazione dei posti auto non dovrà pregiudicare la sistemazione delle aree non edificate, è ammessa la realizzazione di posti auto e accessori interrati con gli stessi criteri sopra citati, nonché nel rispetto delle strutture edificate qualora di interesse storico-architettonico e/o storico-testimoniale. Al fine di assicurare l'appropriato inserimento

ambientale e architettonico, per il quale si dovranno adottare tutti gli idonei accorgimenti esecutivi, la CQAP potrà suggerire materiali o soluzioni.

- 5 Gli interventi sugli edifici classificati sono definiti dal RUE sulla base della classificazione attribuita, di cui all'art. 11.1.3. All'interno del Centro Storico non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio unico o prevalente sotto un portico, anche qualora la classe attribuita all'edificio lo consenta. Di norma inoltre è preferibile il mantenimento della destinazione d'uso dei pubblici esercizi esistenti, salvo il trasferimento di tali attività sempre all'interno del centro storico e comunque a seguito del parere della CQAP. In ogni caso l'insediamento di nuovi usi (compresi tra quelli ammessi) è sempre ammesso, previo reperimento delle dotazioni di parcheggio necessarie nelle vicinanze della struttura.

Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, all'interno del perimetro del centro storico l'applicazione dell'intervento RE – sugli edifici non classificati - può avvenire solo con la conservazione dei parametri originari dell'edificio quanto a sagoma, volume e sedime.

- 6 Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure co-attive.
- 7 Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la CQAP, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

- 8 In caso di Piano di recupero da inserire nel POC, sugli edifici compresi all'interno del perimetro del PdR, in assenza di PdR sono ammessi solo interventi MO e MS.

All'interno del Piano di Recupero, dopo l'inserimento nel POC, è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso la riorganizzazione dei volumi esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione e a ristrutturazione edilizia. Non è ammesso l'incremento delle volumetrie, fatto salvo quanto stabilito all'art. A-7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e agli artt. 4.11 e 4.12 delle norme del PSC.

Il PSC individua preliminarmente nel Centro storico il perimetro di due Piani di Recupero, uno dei quali è relativo all'assetto della piazza e dei principali edifici pubblici e l'altro all'ambito situato nella parte nord-est della piazza, oggi parzialmente in stato di abbandono, ed assegna al POC il compito di definirne il perimetro esatto e le tipologie e le modalità degli interventi, in applicazione dei principi di cui all'art. A-7 delle L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

#### **Art. 11.1.3. Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento**

1. Il PSC individua ai sensi del comma 1 dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42/2004; il RUE, nel rispetto delle tutele fissate dal PSC, ne definisce nella tav. 2 gli interventi ammissibili; il RUE individua inoltre nella stessa tavola gli edifici di pregio storico-

culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili.

2. Il RUE individua e perimetra gli edifici e complessi storici diffusi nel territorio in senso lato, vale a dire l'architettura rurale (case coloniche, fienili, ecc.), nonché l'architettura civile e religiosa (ville, chiese, oratori, ecc-). Al fine del recupero di tale patrimonio, il RUE – sulla base dell'indagine svolta sulle unità edilizie (che costituisce Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC), articola la disciplina degli interventi di trasformazione, e attraverso le prescrizioni del presente articolo definisce i parametri delle condizioni di trasformabilità.

3. Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.

Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. 11.1.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

4. **Classe 1:**

comprende le unità edilizie che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano o territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o storico-artistici significativi.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:
  - restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - conservazione o ripristino degli spazi liberi coperti e scoperti, quali corti, larghi, piazzali, orti, giardini, chiostri;
- Consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- Inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri generali del restauro, di cui alle lettere precedenti

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RS e CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza). L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma preesistente nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile a funzioni pubbliche;
- realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio

All'interno di tale classe sono comprese anche ville con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

5 **CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando rilevanti pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche (edilizia di carattere borghese).

5.1 **Sottoclasse 2.1:** Edifici urbani e complessi edilizi di valore storico-architettonico significativo e in buono stato di conservazione. Edifici di valore storico-architettonico nel territorio rurale in buono stato di conservazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
  - restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture;
  - restauro degli spazi interni, laddove presenti con caratteri originari e se considerati di interesse anche testimoniale;
- Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
- I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:
- MO, MS, RS, RRC, D per le superfetazioni, CD, attraverso intervento diretto.

5.2 **Sottoclasse 2.2:** Edifici urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo. Edifici di valore storico-architettonico nel territorio rurale in mediocre stato di conservazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:

- restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, nel rispetto dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture;
- restauro degli spazi interni in cui sono consentite modifiche delle altezze interne rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nelle parti di fabbricato in cui sia necessario intervenire con demolizione e ricostruzione di elementi strutturali quali solai e collegamenti verticali; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto che conservi interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:

- MO, MS, RS, RRC, D per le superfetazioni, CD (art. 20), attraverso intervento diretto.

### 5.3 **Sottoclasse 2.3:** Edifici urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
  - Restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture;
  - Recupero degli spazi interni che hanno mantenuto le caratteristiche originarie;
- Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio, laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie;
- Ripristino tipologico nel caso di ristrutturazione edilizia delle parti non conservate. Il ripristino si riferisce alle forme, ai volumi e all'uso di materiali, ma non deve comportare un intervento mimetico.
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:

- MO, MS, RRC, RE, D per le superfetazioni, CD, attraverso intervento diretto. Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, l'intervento RE non può comunque, per queste unità edilizie, dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele; sono ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali

### 5.4. **Sottoclasse 2.4:**

comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse testimoniale, che sono definite incongrue con la struttura dell'insediamento storico, e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualifi-



cazione formale e funzionale dell'ambiente circostante. Sono ammessi in alternativa (in base alle risultanze morfologiche e tipologiche dell'analisi storica):

- Ripristino di aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo (in questo caso la Su legittimamente in essere può essere trasferita ad altro ambito attraverso il POC)
- Sostituzione dell'unità edilizia con una nuova unità, congruente con il contesto ambientale e insediativo.

6 **CLASSE 3:** Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico (edilizia di carattere popolare); Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale.

6.1 **Sottoclasse 3.1:** Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano ancora il loro assetto originario:

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai, leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;
- recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie, mantenendo la leggibilità dei prospetti originari;
- riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;  
I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:
  - MO, MS, RRC, Demolizione per le superfetazioni, CD, attraverso intervento diretto.

6.2 **Sottoclasse 3.2:** Unità edilizie di modesto interesse testimoniale o in mediocre stato di conservazione; Unità edilizie di modesto interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano almeno parzialmente il loro assetto originario

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- Recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo ove possibile la leggibilità dei prospetti originari.
- Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;  
I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:

- MO, MS, RRC, RE, D per le superfetazioni, CD, attraverso intervento diretto. L'intervento RE non può comunque, per queste unità edilizie, dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele; sono ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali

**6.3 Sottoclasse 3.3:** Unità edilizie di modesto interesse testimoniale con evidenti trasformazioni o in stato di degrado; Unità edilizie di modesto interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- Demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici non eccedente il 50% della superficie, restauro delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto. Ai sensi dell'allegato 1 punto f) "interventi di ristrutturazione edilizia" alla L.R. 31/2002 è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione nei casi non siano possibili, per documentati motivi di carattere tecnico, gli interventi parziali di cui sopra;
- Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- Ripristino (nel caso di intervento di Ripristino Tipologico) delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi; l'intervento non dovrà costituire in alcun caso architettura mimetica.  
I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:
  - MO, MS, RRC, RE, CD, attraverso intervento diretto.

**6.4. Sottoclasse 3.4:**

comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie rurali di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse testimoniale, che sono definite incongrue con la struttura dell'insediamento storico.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:

- MO, MS, non è ammesso il cambio d'uso
- Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, è ammesso l'intervento di RE, senza cambio d'uso e con ricostruzione all'interno dei parametri originari di sagoma, sedime e volume dell'edificio.

**7. Classe 4:**

comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (RAL). Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 11.1.5.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

#### **Art. 11.1.4. Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere – edifici danneggiati dal sisma**

1. Si tratta di edifici che presentano parti strutturali crollate e parti strutturali ammalorate, ma ancora evidenti. Non può essere considerato rudere la sola presenza delle fondazioni al suolo.
2. Il RUE individua e classifica gli edifici che hanno evidenza storica (il cui sedime è presente nelle cartografie catastali alla base delle indagini) e per essi ammette interventi di ricostruzione volti a salvaguardare da ulteriori crolli, finalizzati a contrastare la perdita identitaria e culturale come previsto dal PSC e dalla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..
3. Per effettuare il restauro dei beni storici allo stato di rudere, l'analisi storico-critica da effettuare a monte della presentazione del progetto dovrà dimostrare a quale classe l'edificio appartiene in base alla tipologia originaria e l'intervento di ricostruzione ammesso sarà comunque da effettuare nell'ambito del restauro scientifico e risanamento conservativo; in caso di impossibilità di recupero dei resti murari, l'intervento potrà prevedere una ricostruzione filologica dell'edificio, sulla base di adeguata analisi critica.
4. Per gli edifici gravemente danneggiati dal sisma, con scheda AEDES e classe E, per i quali non siano possibili interventi di tipo conservativo, è ammesso l'intervento RE fino alla demolizione e fedele ricostruzione.

Per l'edificio di cui alla scheda 113.02 in via San Clemente Valle loc. Colombarone, classificato 3.2 nella tav. 1 del RUE, è ammessa, per ragioni di sicurezza, la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione a circa m. 9,00 dalla strada, con conservazione parziale del sedime originario e dei parametri dell'edificio quanto a sagoma e volume e l'uso di materiali tradizionali.

#### **Art. 11.1.5. Modalità di intervento edilizio**

- 1 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia o a sue parti valgono le seguenti norme:
  - 1.a gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - 1.b gli interventi di restauro e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;

- 1.c gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto al punto precedente 1.b sull'intervento parziale; inoltre, l'intervento si deve riferire almeno all'intera porzione della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
  - 1.d gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - 1.e gli interventi di nuova costruzione in generale non sono consentiti; sono fatti salvi gli interventi nel CS previsti dall'art. A7 comma 4 della LR20/2000 attuabili attraverso il POC.
  - 1.f gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme dei diversi sub-ambiti.
2. Gli interventi edilizi, salvo che per le categorie di intervento della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle parti incongrue individuate nella scheda di analisi critica, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE.
  3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle parti incongrue e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
  4. Le parti incongrue non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il RUE, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente R.U.E.
  5. Negli interventi abitativi di frazionamento, cambio d'uso e negli altri interventi di recupero che comportino variazione delle superfici e del numero di unità immobiliari, deve essere rispettato il valore minimo di 35 mq. di Su negli ambiti urbani e di 60 mq. di SU nel territorio rurale per ciascuna unità abitativa, fatti salvi interventi di adeguamento strutturale, funzionale o igienico-sanitario di alloggi preesistenti.
  6. Negli interventi in ambiti storici che comportano il frazionamento, il cambio d'uso e negli altri interventi di recupero che prevedano il cambio d'uso verso usi non abitativi, deve essere rispettato il valore minimo di 35 mq. di Su in ambito urbano e di 60 mq. di SU in territorio rurale per ciascuna nuova destinazione.
  7. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali P3, per quanto non specificato in questo Capo 4.1 si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt 3.1.3 – 3.1.8 delle presenti norme.
  8. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del R.U.E, come ricavato dagli elaborati di indagine e da idonea documentazione presentata

- all'atto di richiesta di intervento, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva all'adozione del presente RUE.
9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
  10. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del RUE., salvo che nei seguenti casi:
    - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal R.U.E come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
    - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
    - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
    - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
    - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.
  11. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
  12. Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati soggetti a restauro o risanamento conservativo si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo rilascio di nuovo atto amministrativo sulla base dell'intervento ammesso precedentemente.
  13. Negli edifici soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
    - altezza media non inferiore a m 2,40 in collina e 2,50 in pianura
    - altezza minima non inferiore a m 1,80
    - indice di illuminazione non inferiore a 1/16.
  14. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
  15. In caso di edifici di interesse storico-culturale e testimoniale classificati 3-3 che ricadano all'interno della fascia di rispetto stradale o della fascia di rispetto di elettrodotti, è ammesso l'intervento di RE con modifica del sedime per portare l'edificio in area immediatamente esterna alla fascia stessa, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.

**Art. 11.1.6. Destinazioni d'uso**

1. Nei centro storico CS sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b9, b10.1, b10.2, b10.3, b14.1, b15, b16, d7, e1, e2.

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti dal POC: b7, b11.1, b11.2, b12, b14.2, b15.

2. Negli edifici tutelati nelle classi 1 e 2 l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va comunque verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili gli usi il cui inserimento comporta un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. I cambi di destinazione d'uso sono disciplinati dall'art. 11.1.7 seguente.

3. Negli edifici tutelati le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente RUE; i cambi d'uso sono disciplinati dall'art. 11.1.7 seguente. L'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va comunque verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili gli usi che comportano un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale.

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti dal POC: b7, b11, b12, b14.1, b15.

**Art. 11.1.7. Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela**

1. Per gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico tutelati dal PSC e per gli edifici accentrati o sparsi di interesse storico-testimoniale individuati nel RUE si applicano le seguenti modalità e condizioni per i cambi d'uso.
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero superiore di unità immobiliari se è preesistente), con le ulteriori specificazioni di cui ai commi 3 e 4.
3. Negli interventi di CD verso l'uso a1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, è obbligatoria la realizzazione dei seguenti spazi accessori:
  - posti auto pertinenziali: 2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione; almeno 1 posto auto per alloggio deve essere realizzato in autorimessa chiusa. In base al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere autorizzate deroghe con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.
  - cantine, nella misura minima di 5 mq. per alloggio

- alloggi con giardino: locali per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura minima di 5 mq. per alloggio, accessibile dall'esterno.
  - Cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpati in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. il deposito attrezzi può anche essere accorpatato all'autorimessa in un unico locale della superficie minima di 20 mq.
  - In caso di progetti unitari che comprendano più edifici, potranno essere realizzate soluzioni combinate e accorpamenti degli spazi accessori (ad esempio all'interno di un solo edificio oppure recuperate all'interno di fabbricati minori, ecc.).
4. Ai fini di incentivare il recupero abitativo degli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale che hanno una dimensione complessiva molto superiore agli standard abitativi contemporanei, possono essere autorizzati interventi di recupero che, nel rispetto delle modalità definite dal presente Capo, prevedano la realizzazione di un massimo di tre unità abitative, alle seguenti condizioni:
- che l'intervento avvenga nel rispetto della tipologia originaria, e delle prescrizione delle classificazione del presente RUE. A tal fine fa testo la valutazione del progetto da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
  - che la somma delle SU ricavate sia almeno pari a 450 mq., e che la dimensione dell'alloggio più piccolo sia pari ad almeno 80 mq. di SU;
  - che la superficie accessoria destinata a cantine, locali per ricovero attrezzi, autorimesse coperte sia almeno pari al valore minimo richiesto per i tre alloggi.

Tipologia	
A) EDIFICI A TIPOLOGIA ABITATIVA	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere e simili), b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f6. Nelle aree urbane è ammesso l'uso b1 limitatamente ai piani terra, mentre per gli edifici sparsi è ammesso l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici in cui sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli ambiti urbani: più unità immobiliari, con il limite che in ciascuna unità immobiliare la Su deve essere superiore a 35 mq.</li> <li>- per gli edifici sparsi, più unità immobiliari fino a un massimo di due. E' ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente.</li> </ul> <p>Per gli usi ad attrattività di pubblico è richiesto il reperimento delle dotazioni necessarie (parcheggi) nelle vicinanze dell'edificio</p>
B) EDIFICI A TIPOLOGIA PROMISCUA, COMPREDENTI LA ABITAZIONE	Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera

<i>COLONICA E LA STALLA-FIENILE</i>	<p>a), con i me-desimi limiti. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucatore originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non è ammesso il tamponamento o il trapianamento dei porticati. Laddove l'intervento di parziale trapianatura della parte interna di porticati chiusi su tre lati non alteri le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio, può essere ammessa la deroga, sentito il parere della Commissione della qualità.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino ad un massimo di quattro (due per l'abitazione colonica + due per la stalla-fienile).</p>
<i>C) STALLE, STALLE-FIENILI, FIENILI ALMENO PARZIALMENTE CHIUSI</i>	<p>Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a) con i me-desimi limiti. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, purché restino leggibili gli elementi strutturali originali. Non è ammesso il tamponamento o il trapianamento dei porticati e dovranno essere eliminate le tamponature e i trapianamenti incongrui di epoca recente.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino ad un massimo di due</p>
<i>D) TETTOIE, CASELLE (OSSIA EDIFICI DI SERVIZIO COMPLETAMENTE APERTI), PRO-SERVIZI MINORI QUALI FORNI E PORCILAIE</i>	<p>È ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ricoveri attrezzi, vani di servizio). Per le tettoie aperte e caselle è ammesso il tamponamento purché restino leggibili le caratteristiche tipologiche e strutturali originarie</p>
<i>E) EDIFICI PRODUTTIVI: OPIFICI, CA-SEIFICI, ESSICCATOI, FORNACI</i>	<p>Sono ammessi gli usi b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, c1, e1, e2, d5, d6, d7, f6. È ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio</p>



	<p>Per edifici in ambito urbano è ammesso, previa verifica di compatibilità tipologica, il cambio d'uso anche verso tutti gli usi di cui alla tipologia A, con le stesse prescrizioni per il numero di unità abitative. In ambito urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per l'uso b5 non è prescritta la limitazione ai soli centri benessere</li> <li>- per gli usi ad attrattività di pubblico è richiesto il reperimento delle dotazioni necessarie (parcheggi) nelle vicinanze dell'edificio</li> </ul>
<i>F) VILLE, PALAZZI, CASE PADRONALI CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE SUPERIORI ALLA SEMPLICE CASA COLONICA</i>	<p>Sono ammessi gli usi a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b13, b15, b16, e1, e2, d7, f6. Per ciascun edificio è ammesso di norma il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari a due, e comunque secondo modalità tali da non alterare la tipologia originaria. In caso di edifici che abbiano una dimensione complessiva molto superiore agli standard abitativi contemporanei è ammessa la realizzazione fino a tre unità abitative, alle condizioni di cui al comma 2 del presente articolo.</p>
<i>G) EDIFICI RELIGIOSI</i>	<p>Sono ammessi gli usi b4, b10.1, b10.2; per i piccoli oratori privati si rimanda all'art. 11.1.5 comma 19</p>

#### **Art. 11.1.8 Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1.

2. Materiali ed elementi costruttivi

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali. Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile.

3. Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in categoria di tutela 1 e 2, di cui al precedente art. 11.1.3, e negli edifici IS e ES gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati

con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela 3 e negli edifici IS ed ES per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

#### 4. Coperture

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

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

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

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

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

#### 5. Collegamenti verticali

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

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

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di

cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico. Sono compresi nell'impianto anche i collegamenti orizzontali necessari per raggiungere l'ascensore dal possibile punto di uscita dall'edificio e viceversa.

#### 6. Aperture

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

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

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

#### 7. Aperture sul piano di falda

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 9. Infissi esterni e vetrine

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

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

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

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

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

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

#### 10. Pavimentazioni

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

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

E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto diversa dal micro tappeto con finitura a pietrischetto di cava locale, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento do-

vranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

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

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

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

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della C.Q., la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché:

non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato,

non turbino l'ordine dei prospetti interni.

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

#### 12. Elementi decorativi

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

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

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

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

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

#### 14. Aree di pertinenza

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di

pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaatura o l'acciottolato). Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti – secondo quanto ammesso all'art. 11.6.8. comma 7 - in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato, al quale si devono armonizzare.

15. Fabbricati accessori

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

16. Manufatti tecnologici

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Le antenne TV dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

17. Recinzioni

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

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

18. Elementi architettonici isolati

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

19. Oratori privati

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

trezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

20 Uso degli spazi pubblici nei centri storici

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

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

## CAPO 11.2. AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)

### Art. 11.2.1. Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" (AUC) sono articolati nel RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani:

**AUC.1:** Tessuti insediativi di vecchio impianto, esterni al perimetro del centro storico, il cui assetto storicizzato costituisce un fattore di identità urbanistica da conservare e valorizzare. In questi ambiti si concentrano i servizi e le attività commerciali;

**AUC.2:** Tessuti insediativi di formazione più recente, a media densità, con presenza di attività commerciali.

All'interno dei sub ambiti AUC.2, con la sigla **AUC.2\*** sono identificati sub-ambiti di valore testimoniale che, ancorché modificati, rappresentano la memoria dell'originale insediamento di Bastiglia.

**AUC.3:** Sub-ambiti consolidati con usi in prevalenza terziari;

**AUC.4:** Tessuti delle frange urbane, che hanno generalmente un'ubicazione periferica, quindi lontana dai servizi urbani, e un uso perlopiù residenziale. In alcuni casi l'affaccio diretto su strade di traffico li rende soggetti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico: l'obiettivo del RUE è il consolidamento e la razionalizzazione dell'attuale struttura, senza favorirne l'ulteriore sviluppo;

**AUC.5:** Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.

2. Gli ambiti da AUC.1 ad AUC.5 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.
3. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:
  - a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.5, con particolare riferimento all'art. 7.4.6;
  - b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate al Capo 3.1 all'art. 3.1.2;

- c) eventuali sub-ambiti per i quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare a PUA o a Intervento Unitario Convenzionato.

#### **Art. 11.2.2. Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati**

1. Negli ambiti AUC.1, AUC.2 e AUC.4 di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:  
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b11.1, b12, b14.1, b15, b16, e1, e2, f1, f3, f5, f6.
2. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso ammessi:  
b6, b11.2, c1, c3, f2.
3. Negli ambiti AUC.5 valgono le stesse disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 salvo che l'uso b11.1 è ammissibile solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC;
4. Negli ambiti AUC.3 sono ammessi tutti gli usi di cui al gruppo B "Funzioni di servizio e terziarie" definiti dal presente RUE.
5. Negli edifici con più di quattro unità immobiliari dotate di portico con servitù di uso pubblico, non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio sotto il portico stesso; non è ammessa inoltre la trasformazione in superficie utile per uso a1 degli spazi accessori, anche laddove la quantità di Sa esistente sia eccedente quella prevista dalle presenti norme per tale uso.

#### **Art. 11.2.3. Interventi ammessi negli ambiti AUC**

1. Interventi ammessi in generale.  
Negli ambiti AUC, fatte salve le prescrizioni di cui ai commi successivi del presente articolo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:  
MO, MS, RS, RRC, RE, D, DR; AM, NC. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere superiore al 65% della Su; per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 11.2.2.', fatte salve prescrizioni specifiche di seguito eventualmente indicate.  
Negli interventi AM (laddove ammessi) la percentuale di Sa deve essere adeguata almeno al valore minimo richiesto per la/e unità immobiliare/i sulla/e quale/i si effettua l'intervento.



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

Tutti gli interventi di NC e RE con integrale demolizione e ricostruzione sono soggetti all'applicazione delle disposizioni di sicurezza di cui all'art. 4.4.2 del RUE (in applicazione delle norme di tutela dell'art. 2.2 del PSC) finalizzate alla riduzione dell'esposizione al rischio idraulico.

2. Per gli interventi normati al presente articolo:
  - lotto minimo per le funzioni principali:  $SF = 500 \text{ mq.}$ ;
  - per funzioni accessorie all'uso principale: lotto minimo con  $SF = 200 \text{ mq.}$  con  $Sa = Uf \times SF$ , con vincolo di pertinenzialità rispetto all'uso principale

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

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

- a) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, deve essere conseguita almeno la classe energetica B (Rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", integralmente recepito nell'allegato alle presenti Norme "Requisiti delle opere edilizie)
- b) Interventi di ristrutturazione edilizia integrale in edifici esistenti: accessibilità alle parti comuni e visitabilità a tutte le unità immobiliari
- c) In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un sufficiente grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista
- d) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

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

- e) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento della classe energetica A (Rif. All. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", integralmente recepito nell'allegato alle presenti Norme "Requisiti delle opere edilizie)
- f) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra
- g) Accessibilità al 10% delle unità immobiliari e a tutti gli spazi dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata
- h) Interventi sul patrimonio edilizio esistente (da MS a DR): adattabilità in tutti gli ambiti di collegamento comuni al fabbricato

- i) Parcheggi pertinenziali per disabili: 1 ogni 25 alloggi e comunque almeno 1 per ogni edificio con più alloggi – il posto auto per disabili deve essere di proprietà e uso condominiale
- j) Riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto, da dimostrare in sede di presentazione del titolo edilizio
- k) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti
- l) Assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria
- m) Dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle Norme del RUE
- n) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio
- o) Ventilazione interna; ventilazione naturale estiva

In tutti gli interventi di DR e NC – fatto salvo l'obbligo dei requisiti da a) a d), e in quelli di AM e RE (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento) - è ammesso un incremento della Su assegnata al lotto nella misura del:

- 10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti volontari di cui alle lettere da e) ad m) che precedono
- 15% della Su al conseguimento di almeno 6 dei requisiti volontari di cui alle lettere da e) ad m) che precedono.

3bis. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che conseguano i livelli di sicurezza in termini di riduzione dell'esposizione al rischio idraulico, secondo le modalità definite per gli interventi di NC e di RE di cui all'art. 4.4.2, è ammesso, anche in deroga agli indici e ai parametri dell'ambito di appartenenza, un incremento della Su fino ad un massimo del 15% della Su esistente, attraverso interventi di NC.

3ter. Negli ambiti consolidati AUC.1 (solo nei lotti liberi), AUC.2 e AUC.4 è ammesso, in deroga agli indici e ai parametri dell'ambito di appartenenza, un incremento della Su fino ad un massimo del 20% dell'indice ammesso, finalizzato esclusivamente al trasferimento di capacità edificatoria derivante da:

- demolizione di edifici incongrui in territorio rurale
- trasferimento da situazioni di grave rischio idraulico (aree di tipo B)

Tali interventi sono disciplinati dal POC (accordo operativo) e soggetti a permesso di costruire convenzionato.

4. Negli interventi ERS: obbligo di accessibilità nel 15% degli alloggi ERS (25% negli alloggi pubblici ERP)

5. Nelle nuove realizzazioni di edifici con destinazioni non residenziali (attività ricettive, commerciali, luoghi di lavoro): obbligo accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.
6. La dimensione della Su di un alloggio non può essere inferiore 35 mq in caso di NC e DR,. In tutti gli interventi in cui è ammessa la realizzazione di  $(Su + Sa)$  di progetto =  $(Su + Sa)$  esistenti, la Sa di progetto è da calcolare al lordo delle superfici interrato, mentre la Sa esistente è da calcolare al netto delle stesse.  
Sono fatte salve ulteriori limitazioni previste dalle specifiche disposizioni normative relative ai singoli sub-ambiti o definite in sede di IUC.
7. Ambiti AUC.1  
*Interventi:* MO, MS, RE, DR, CD  
 $(Su + Sa)$  esistente =  $(Su + Sa)$  di progetto, con le prescrizioni per la Sa di cui all'art. 11.2.3 comma 1.  
Nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione del RUE ( $Ufe < 0,40$  mq./mq.) sono ammessi gli interventi di DR, AM e NC con  $Uf = 0,40$  mq/mq.
8. Ambiti AUC.2  
*Interventi:* MO, MS, RE, AM, DR, NC nei lotti non edificati.  
 $Uf = 0,40$  mq/mq, con le prescrizioni per la Sa di cui all'art. 11.2.3 comma 1.  
Sub-ambiti AUC.2\*:  $Su = Sue$ , non sono ammessi gli interventi AM e NC.
9. Ambiti AUC.3  
*Interventi:* MO, MS, NC, AM, DR, CD (escluso il cambio d'uso verso l'uso A1)  
 $Uf = 0,50$  mq/mq oppure  $Uf = Ufe$  se superiore in caso di interventi di DR
10. Ambiti AUC.4  
*Interventi:* MO, MS, NC, AM, RE, DR, CD  
 $Uf = 0,26$  mq/mq oppure  $Uf = Ufe$  se superiore in caso di interventi di DR
11. Ambiti AUC.5  
Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RE, DR con  $Su = Su$  esistente.  
Sono ammessi interventi di AM (nuova costruzione) fino all'indice  $Uf = 0,40$  mq./mq.  
Per intervento edilizio diretto sono inoltre ammessi sugli edifici esistenti che hanno saturato l'indice ammesso dal PUA previgente, incrementi di Su in applicazione del comma 3 per il conseguimento di livelli di qualificazione superiori ai minimi obbligatori definiti dal RUE; incrementi di Sa possono essere ammessi anche per il conseguimento dei livelli minimi di Sa prescritti dalle presenti norme.  
Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici Uf di cui agli ambiti AUC.2. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.  
Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, attraverso Permesso di costruire convenzionato viene definita la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni.

Nei sub ambiti AUC.5 ad est di via della Stazione – evidenziati con tratteggio nella cartografia del RUE – è ammessa la conservazione della capacità edificatoria definita dal Piano urbanistico attuativo.

16. In caso di RE globale, in tutti gli ambiti AUC è ammessa per tutti gli interventi edilizi la possibilità di realizzare, anche in eccedenza rispetto agli indici di sub-ambito:
- una somma di (SU + Sa) di progetto uguale alla somma (SU + Sa) esistenti (vedi anche il comma 6 del presente articolo)
- e / o
- un Volume fuori terra di progetto uguale al Volume esistente.

#### **Art. 11.2.4. Interventi Unitari Convenzionati - IUC**

1. Il RUE individua, all'interno degli ambiti AUC, sub-ambiti per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune, il cui schema di massima (da adeguare alle caratteristiche specifiche dell'IUC) è allegato alle presenti Norme.
2. La convenzione dovrà contenere:
  - l'indicazione della Su massima realizzabile;
  - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni extra standard richieste, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC;
  - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente;
  - la quantità di superficie permeabile minima richiesta
  - la disciplina dell'eventuale attuazione per sub-ambiti funzionali.
3. Negli interventi unitari convenzionati si applicano le prescrizioni per il raggiungimento dei livelli minimi di qualità di cui all'art. 11.2.3 comma 3, mentre non si applicano gli incentivi per la qualificazione previsti allo stesso articolo.
4. In tutti gli Interventi Unitari Convenzionati è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, attraverso il POC.
5. In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS.
6. Gli Interventi Unitari Convenzionati sono così individuati:

#### **IUC 1 - via Borsara – via Verdeta**

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

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili;

*Su max* = Sue + 40%

*NP max* = 3 piani fuori terra

*Prescrizioni specifiche:* per la villa è prescritto l'intervento RRC, il nuovo edificio dovrà essere adeguatamente staccato dalla villa stessa. Non è ammessa la monetizzazione degli standard.

*Contributo di sostenibilità:* Cessione gratuita dell'area verde ora in comodato all'Amministrazione e comunque da precisare in sede di convenzione.

#### **IUC 2 - Stradello Secchia**

Il sub-ambito IUC è diviso in comparti che possono avere attuazione separata: IUC 2.1, IUC 2.2, IUC 2.3, IUC 2.4, IUC 2.5.

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili;

*Su max* = Sue + 20%; nei lotti liberi  $U_f = 0,26 \text{ mq/mq}$

*NP max* = 3 piani fuori terra

*Prescrizioni specifiche:* le possibilità di aumento della Su, se non utilizzate per interventi AM, devono essere concentrate in un unico edificio.

*Contributo di sostenibilità:* Da definire in sede di convenzione.

### **IUC 3 - Stradello Secchia**

Il sub-ambito IUC è diviso in comparti che possono avere attuazione separata: IUC 3.1, IUC 3.2, IUC 3.3, IUC 3.4.

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili;

*Su max* = Sue + 20%; nei lotti liberi  $U_f = 0,26 \text{ mq/mq}$

*NP max* = 3 piani fuori terra

*Prescrizioni specifiche:* le possibilità di aumento della Su, se non utilizzate per interventi AM, devono essere concentrate in un unico edificio.

*Contributo di sostenibilità:* Da definire in sede di convenzione.

### **IUC 4- Via Verdeta**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili;

*Su* = Sue

*Prescrizioni specifiche:* La riprogettazione del sub—ambito dovrà adeguatamente recuperare ed inserire l'edificio storico nel contesto; i nuovi edifici non potranno avere altezza superiore a quella dell'edificio storico; dovranno essere realizzate barriere verdi di mitigazione sul perimetro del sub- ambito.

*Contributo di sostenibilità:* Da definire in sede di convenzione.

### **IUC.5 – via Verdi – via Verdeta**

ST = 6.000 mq. circa

SU definito in base all'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f \text{ max} = 0,40 \text{ mq./mq.}$ , da applicare sulle superfici fondiarie al netto delle aree di cessione per infrastrutture, parcheggi e verde pubblico.

*Prescrizioni specifiche:*

Area soggetta a criticità idraulica di tipo C (tavola dei vincoli 1.1 PSC): si applicano le disposizioni dell' art. 4.4.2 comma 4 Norme RUE

Verde pubblico e parcheggi da concentrare nella parte est dell'ambito.

*Contributo di sostenibilità:* Da definire in sede di convenzione in base ai criteri dell'art. 4.5 del PSC.

### **IUC.R1 - via Canaletto**

*Usi ammessi:* residenza e usi urbani compatibili;

*Su max* = Sue + 10%

*NP max* = numero piani esistente

*Prescrizioni specifiche:* Gli interventi sugli edifici di interesse testimoniale sono quelli definiti dalla classificazione riportata nelle tavole del RUE, sugli altri edifici sono ammessi tutti gli interventi. Il sub-ambito può essere attuato per stralci funzionali (unità minima l'unità edilizia), in questo

caso, in occasione del primo intervento dovrà essere predisposto uno schema di assetto complessivo, al quale dovranno attenersi tutti gli interventi successivi.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con i caratteri del sub-ambito e del territorio rurale circostante.

Dopo l'attuazione degli interventi:  $Su = Sue$

*Contributo di sostenibilità:* Da definire in sede di convenzione.

#### **IUC.R2 - Ristorante La Bastia – via Canaletto**

*Usi ammessi:* residenza, terziario, pubblici esercizi e funzioni ricettive;

*Su max* = per i pubblici esercizi:  $Su = Sue + 38\%$ ; per le altre funzioni si confermano quantità e destinazioni d'uso del PdC rilasciato, anche dopo la sua scadenza.

*NP max* = Numero piani esistente

*Prescrizioni specifiche:* Per tutto quanto non indicato nella presente scheda, l'intervento deve essere attuato in conformità al PdC rilasciato, anche dopo la sua scadenza.. Ovviamente, dopo la scadenza del PdC rilasciato, qualora non sia stato attuato l'intervento, è richiesta la presentazione di un nuovo PdC.

*Contributo di sostenibilità:* Da definire in sede di convenzione.

### **CAPO 11.3. TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)**

#### **Art. 11.3.1. Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Il PSC individua gli ambiti urbani di riqualificazione che prevedono interventi di sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti (AR.s), quelli con interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione (AR.q).
2. Negli ambiti AR gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero) o un progetto preliminare unitario convenzionato.
3. Negli ambiti AR, in assenza di inserimento in POC e in attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento della superficie coperta e del carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito; sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 11.2.2. In caso di interventi di RE e CD deve essere verificata l'accessibilità al lotto e devono essere reperiti sia gli standard P! sia i parcheggi pertinenti P3.

Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico.

4. Nelle unità edilizie che ospitano attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

— MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni solo a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. A tal fine gli interventi di frazionamento sono soggetti entro gli ambiti AR a verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, al fine di valutare se possano costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

5. Nelle unità edilizie con destinazione in atto a residenza o attività commerciali, terziarie e di servizio, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 11.2.2 commi 1 e 2. Sono ammessi inoltre per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

— MO, MS, RRC, RE, D

Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza.

#### **CAPO 11.4. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE (APC)**

##### **Art. 11.4.1. Ambiti specializzati per attività produttive: definizione**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue i seguenti ambiti urbanistiche:

*Ambiti produttivi consolidati:*

- APC.c    Ambiti produttivi comunali esistenti consolidati  
— APC.c\*    Ambiti comunali esistenti consolidati a prevalente destinazione commerciale

*Ambiti produttivi in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente:*

- APC.e    Ambiti produttivi comunali di integrazione in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti)

2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani produttivi perimetrati dal PSC:
- le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.5, con particolare riferimento all'art. 7.4.6;
  - le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate al Capo 3.1, all'art. 3.1.2.

**Art. 11.4.2. Destinazioni d'uso**

1. Negli ambiti APC sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
  - b1, b2, b3, b5, b6, b12, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8, f10, f11.Sono inoltre ammessi:
  - l'insediamento di attività di rimessaggio di camper, piccole barche, auto d'epoca e di deposito per conto terzi non legato all'attività produttiva (deposito mobili e simili). Non sono ammessi i frazionamenti e deve essere mantenuta l'unitarietà del lotto, anche attraverso la previsione di un unico accesso; le eventuali autorimesse presenti non possono in nessun caso essere considerate di tipo pertinenziale.
  - L'insediamento di medio piccole strutture di vendita ( $SV \leq 800$  mq), unicamente nella fascia prospiciente la via Canaletto.
2. Il cambio d'uso verso gli usi b14.1 e b14.2 (con  $Su \leq 500$ ) mq. è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale che definisca gli obblighi dell'intervento a concorrere alla qualificazione architettonica, energetica e ambientale dell'edificio e del suo contesto.  
Il cambio d'uso verso l'uso b14.2 con  $Su \geq 500$  mq. è subordinato all'inserimento in POC.
3. In tutti gli interventi di cambio d'uso è necessario il reperimento delle dotazioni di parcheggi e verde, monetizzabili nei casi previsti dalle presenti norme.
4. In tutti gli ambiti APC è ammessa inoltre la residenza limitatamente alle superfici ove tale uso è già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari, la residenza è inoltre ammessa qualora prevista in un Piano Attuativo vigente, fino alla scadenza della convenzione. La residenza ha in ogni caso carattere di pertinenzialità all'attività produttiva.

**Art. 11.4.3. Interventi ammessi**

1. In tutti gli ambiti APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RRC, RE, D.Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo 4.4.2. precedente.  
Nella fascia insediata prospiciente la via Canaletto (SS12) dell'ambito APC.c è ammesso l'insediamento, attraverso cambio d'uso, di medio-piccole strutture di vendita (SV compresa tra 150 e 800 mq).
3. Nei sub-ambiti consolidati APC.c gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
  - $UF \max = 0,50$  mq/mq oppure  $Su = Sue$  se superiore in caso di intervento DR
  - $Q \max = 55\%$  della SF, ovvero = Q preesistente se superiore;
  - $H \max = 13,50$  m.; altezze maggiori possono essere realizzate, per esigenze specifiche, attraverso intervento unitario convenzionato (IUC) o PUA
  - SP minima = 10% della SF o = SP preesistente se inferiore.



4. In tutti gli ambiti consolidati APC.c e APC.c\* sugli immobili che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti: Su non superiore alla Su preesistente e Sa non superiore al 65% della Su ad uso residenziale.
5. Agli interventi di RE negli ambiti APC.c e APC.c\* sugli immobili che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali si applicano, ai fini della riduzione dell'esposizione al rischio idraulico, le disposizioni di cui all'art. 4.4.2 e all'art. 11.2.3 e gli incentivi di cui al comma 3bis dell'art. 11.2.3.
6. Gli interventi di recupero edilizio su edifici esistenti alla data di adozione della Variante 2017 al RUE, compresi gli interventi di RE e quelli di DR, possono comportare incrementi di Su per usi produttivi (non residenziali), a parità di volume V, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari, attraverso la realizzazione di soppalchi con superficie non superiore al 20% della superficie coperta esistente. Per tali interventi è richiesta l'integrale dotazione dei parcheggi pertinenziali P3 per il nuovo uso e la cessione dei parcheggi pubblici P1, dei quali è sempre ammessa la monetizzazione.
7. Gli ambiti APC.e conservano la disciplina del PUA in corso di attuazione, non sono pertanto soggetti a POC; fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti gli usi previsti nella convenzione (ancorché non previsti negli ambiti APC dal presente RUE), nonché tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Per le varianti si applica l'art. 4.24 comma 3 delle norme del PSC.  
Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, nei lotti liberi o parzialmente edificati è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici previsti dal PUA ( $U_f = 0,60 \text{ mq./mq.}$ ) nel rispetto degli usi ammessi nel comma 1 dell'art. 11.4.2.  
Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate e/o non cedute, il POC ha il compito di definire la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni.  
Per il lotto n. 12 del PUA (ambito APC.e) in corso di attuazione si richiama quanto definito nella Conferenza dei servizi indetta dalla Provincia di Modena. Usi ammessi e prescrizioni definiti dalla citata Conferenza potranno essere estesi, previo inserimento nel POC o definizione di accordo operativo, accompagnato da specifiche analisi di valutazione ambientale strategica, anche all'adiacente lotto n. 14.
8. Nei sub-ambiti consolidati APC.c\* si applicano gli stessi parametri dei sub-ambiti APC.c. Si richiamano le disposizioni del vigente POIC relativamente alle condizioni e i limiti per la sostenibilità e attuazione in tali insediamenti.
9. Interventi unitari convenzionati – **IUC.P**  
Il RUE individua sub-ambiti per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.  
La convenzione deve contenere:

- l'indicazione della Su massima realizzabile;
- la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione;
- la quantità e le caratteristiche delle dotazioni extra-oneri da realizzare.
- In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS.

10. Gli Interventi Unitari Convenzionati Produttivi sono così individuati:

#### **IUC.P 1 – Via Leonardo da Vinci**

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Prescrizioni specifiche:* Sono integralmente recepiti i contenuti dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. sottoscritto in data 15/02/2005 tra il Comune di Bastiglia, i soggetti attuatori, relativi, tra le altre condizioni, alla diversa dimensione e dislocazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria

### **CAPO 11.5. TERRITORIO URBANIZZABILE**

#### **Art. 11.5.1. Ambiti per nuovi insediamenti urbani (AN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti AN, in assenza di inserimento in POC e In attesa dell'approvazione del PUA , sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito; sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 11.2.2. Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico
2. Il RUE individua le aree idonee alla localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari e non (b11.1a e b11.1n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente.

### **CAPO 11.6. TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 11.6.1 Articolazione del territorio rurale**

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale nei tre tipi di ambiti definita dal PSC:
  - l'ambito agricolo di valore naturale e ambientale (AVN) di cui all'art. A-17 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'articolo 5.2 del PSC
  - l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'articolo 5.3 del PSC
  - l'ambito agricolo periurbano (AAP) di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii e all'articolo 5.4 del PSC.

Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:

- a) gli impianti produttivi (IP) sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive (art. 11.7.11);
- b) le aree non agricole ATP e ATP.L specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili (art. 11.6.7);
- c) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche ed infrastrutture: cimiteri, depuratori, discariche;
- d) le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
- e) gli edifici incongrui, come definiti dalla L.R. 16/2002, art. 10, commi 1 e 2 e individuati nella cartografia di RUE, individuati nel censimento che fa parte del Quadro Conoscitivo del PSC.

#### **Art. 11.6.2 Prescrizioni per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN**

1. L'art. 5.2 del PSC individua e classifica tali aree garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali.
2. Gli ambiti AVN sono disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrati nella tav. 4 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dagli articoli di cui al titolo 3 delle norme del PSC.
3. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, negli ambiti AVN sono ammessi gli usi seguenti:
  - a3. Residenza di imprenditori agricoli professionali
  - c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6 e con le esclusioni di cui all'art. 3.6.7)
  - d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
  - d2. Attività zootecniche aziendali;
  - d3. Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale (solo "Cantine vinicole", cioè impianti per la lavorazione, il trattamento, la conservazione di uve da vino).
  - d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privatoSono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:
  - b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
  - d7. Attività agrituristiche; Ospitalità rurale;
  - f3. Reti tecnologiche e relativi impianti;
  - f4. Impianti per l'ambiente;
  - f11. Opere per la tutela idrogeologica.

Sono anche ammessi, solo in quanto legittimamente preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

- a1. Residenza
  - a.1b Co-abitazione
  - b2. Pubblici esercizi
  - b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)
  - b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
  - d3. Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale (in generale)
  - d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica - da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
4. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC, e sono soggetti a PRA (art. 5.25 delle Definizioni del presente RUE) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.15 del PSC, vale a dire:
- cambio d'uso verso usi abitativi a3, con creazione di nuove unità immobiliari;
  - nuova costruzione di edifici residenziali funzionalmente collegati all'attività agricola;
  - nuova costruzione di attrezzature di servizio all'agricoltura, e ampliamenti superiori a 200 mq. di Su funzionalmente collegati all'attività agricola.
5. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.
6. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:
- gli interventi edilizi avvengano prioritariamente attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE;
  - tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.
  - In sede di PRA dovranno essere valutati con particolare attenzione gli aspetti di compatibilità con i criteri e i vincoli di tutela naturalistica e ambientale e con il progetto di rete ecologia definito dal PSC e dal RUE.
7. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.
- Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia

- ampliamento
  - nuova costruzione
  - cambio d'uso secondo le prescrizioni di cui al comma 3 che precede.
8. I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.
9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Modena, ai sensi di quanto previsto all'art. 5.2 del PSC.

**Art. 11.6.3 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP**

1. L'art. 5.3 delle Norme del PSC definisce gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.
2. Negli ambiti AVP, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:
- a3. Residenza di imprenditori agricoli professionale
  - c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6)
  - d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
  - d2. Attività zootecniche aziendali
  - d3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale
  - d4. Coltivazioni in serre fisse
  - d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica- da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
  - d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato
- sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:
- b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - d5. Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie
  - d7. Attività agrituristiche e Ospitalità Rurale;
  - d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra;
  - f1. Mobilità;
  - f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione;

- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti;
  - f4. Impianti per l'ambiente;
  - f5. Impianti di trasmissione (via etere);
  - f7. Attrezzature cimiteriali;
  - f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni;
  - f11. Opere per la tutela idrogeologica.
- Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli art. 11.1.7 e 4.6.6, i seguenti ulteriori usi:
- a1. Residenza;
  - a2. Residenza collettiva;
  - b1. Esercizi commerciali di vicinato;
  - b2. Pubblici esercizi;
  - b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico;
  - b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
  - b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli;
  - b9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
  - b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base);
  - b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso;
  - b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
  - b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
  - b14.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo;
  - e1. Attività ricettive alberghiere;
- 4. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui ai Titoli 2 e 3 delle Norme del PSC, e sono soggetti a PRA (art. 5.28 delle Definizioni del presente RUE) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 5.8 del PSC.
  - 5. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle eventuali disposizioni di tutela) e all'ampliamento, nella misura definita dalle norme generali del RUE in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA)
  - 6. Gli interventi di cui ai commi 4 e 5 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

7. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
8. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto, secondo le modalità previste al Capo 4.7:
  - manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - nuova costruzione
  - ampliamento
  - demolizione con ricostruzione
  - cambio di destinazione d'uso.

**Art. 11.6.4 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP**

1. Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi:
  - a3. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
  - c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6 e con esclusione degli impianti alimentati a biomassa)
  - d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
  - d3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale
  - d4. Coltivazioni in serre fisse
  - d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato.Sono inoltre ammesse le attività riferite ai seguenti usi:
  - b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - b8. Attività di parcheggio
    - b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile
    - b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
    - b14.1 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
    - b14.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto
  - d7. Attività agrituristiche
  - e4. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
  - e3. Campeggi e villaggi turistici
  - f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione
  - f3. Reti tecnologiche e relativi impianti
  - f4. Impianti per l'ambiente

- f11. Opere per la tutela idrogeologica  
Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:
- a1. Residenza
  - a2. Residenza collettiva
  - b1. Esercizi commerciali di vicinato
  - b2. Pubblici esercizi
  - b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
  - b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli
  - b9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - e1. Attività ricettive alberghiere
  - f1. Mobilità
2. Interventi edilizi ammessi negli ambiti AAP  
Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola possono essere realizzati, anche in assenza di PRA, alle condizioni e secondo i parametri indicati al successivo art. 11.7.4.
3. Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:
- tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
  - previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.
4. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto, secondo le modalità previste al Capo 4.7:
- manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione
  - nuova costruzione
  - ampliamento
  - demolizione e ricostruzione
  - cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 11.6.5 Regolamentazione degli usi previsti e consentiti**

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:



- a) Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o impianti produttivi ad esse connessi (usi d, c2 e c4) si rimanda al Capo 4.7.
- b) Per gli interventi di recupero e riuso di edifici nel territorio rurale classificati dal PSC e dal RUE nel “Sistema insediativo storico” le modalità di intervento sono definite all’art. 11.1.7 del presente RUE.
- c) Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.6.e 4.6.13.
- d) Per gli interventi relativi ad immobili individuati come “impianti produttivi isolati in territorio rurale” si applica l’art. 11.7.11.
- e) Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l’art. 11.6.7.
- f) Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali “di affezione” (uso d5) si applica l’art.11.6.8.
- g) Per gli interventi in relazione all’uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l’art. 11.6.10.
- h) Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l’art. 11.6.11.
- i) Per la realizzazione di impianti di produzione energetica da biomasse si applica l’art. 11.7.12;
- j) Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l’art. 11.7.13;
- k) Per gli interventi in relazione all’uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.5 e in particolare l’art. 3.5.6.
- l) Per gli interventi in relazione all’uso f2 (distributori di carburanti) si applica l’art. 7.4.9.
- m) Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.6.
- n) Per gli interventi in relazione all’uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.6.5.
- o) Per gli interventi in relazione all’uso f7 (cimiteri) si applica l’art. 10.1.10.
- p) Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all’uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all’art. 11.6.11.
- q) Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l’art. 11.6.12, fatto salvo quanto eventualmente previsto nell’art. 11.6.13.
- r) Per gli interventi in relazione all’uso d10 (impianti di stoccaggio di liquami) si applica l’art. 11.7.13.
- s) Per gli interventi in relazione all’uso c6 - Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell’uso d6), si applica l’art. 7.4.16.

**Art. 11.6.6 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 4.6.13, in tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.

2. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela è ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto.

<i>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</i>	<i>Destinazioni d'uso ammissibili</i>
<p>a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5)</p>	<p><b>a1, a2, a3, b1, b2, b3, b5, b10.1, b10.2, b15, d3, d5, d7, e1, e2, f6.</b> Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa).</p> <p>Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 10.1.5 (un posto auto per alloggio), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>L'uso b1 e l'uso b5 sono ammessi esclusivamente nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'art. 4.6.15 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che l'alloggio più piccolo di progetto sia di almeno 75 mq di Su.</p>
<p>b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3, d5, d8): stalle, fienili, magazzini, depositi, granai, ricoveri macchine e simili, caselle, con esclusione di capannoni agricoli e tettoie, con caratteristiche tipologiche idonee al cambio d'uso.</p>	<p><b>a1 a2, a3, b1, b2, b3, b5, b10.1, b10.2, b15, c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8, e1, e2, f6.</b> È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti. Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi fino ad un massimo di due alloggi alle condizioni definite all'art. 4.6.15 seguente, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che l'alloggio più piccolo di progetto sia di almeno 75 mq di Su.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso <b>a3</b>, nel caso in cui nell'azienda non siano già presenti edifici destinati ad a3. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 11.7.3.</p> <p>Per le tipologie edilizie a capannone industriale (stalle, porcilaie, depositi, ecc.) sono ammessi esclusivamente gli usi b3, b12, b14.1 (limitatamente alle attività sportive), b14.2 (limitatamente alle attività sportive), d1, c3 (limitatamente all'uso come depositi)</p>
<p>b1) Capannoni agricoli con caratteristi-</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p>

che tipologiche e costruttive non tradizionali, a sviluppo orizzontale, non idonei al cambio d'uso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto;</li> <li>- il cambio d'uso verso altri usi agricoli;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovi-vaisti e di contoterzismo;</li> <li>- l'uso temporaneo come spazi per la vendita al dettaglio di prodotti agricoli;</li> </ul> <p>Interventi diversi sono attuabili, in applicazione delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimento in POC, nel rispetto rigoroso dei criteri generali definiti dalla L.R. 20/2000 e dal presente RUE (in particolare, per il riuso, gli interventi di recupero devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale).</p>
b2) Tettoie	Ai sensi del comma 2, punto f dell'art.A-21 della LR 20/2000 e ss.mm.ii, non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.
c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali (usi b6, c1, c2, c3, c4), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS;</li> <li>- il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse <b>d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8</b>;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovi-vaisti (uso d8).</li> <li>- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito.</li> </ul> <p>Interventi diversi sono attuabili, sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimenti in POC.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p>
e) Edifici per attrezzature turistiche, ri-creative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	<b>b1, b2, b4, b14.1, e1, e2.</b> L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.
f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	<b>b4, b10.1, b10.2.</b>
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2)	<b>f2</b> (non è ammesso cambio d'uso)
h) Serre fisse (uso d4)	<b>d4</b> (non è ammesso il cambio d'uso)

- 3- Negli interventi di CD verso l'uso a1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, si applicano le seguenti disposizioni relative alla realizzazione degli spazi accessori:

- posti auto pertinenziali: 2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione; almeno 1 posto auto per alloggio deve essere realizzato in autorimessa chiusa. In base al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere autorizzate deroghe con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.
- cantine, nella misura minima di 5 mq. per alloggio
- locali per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura minima di 5 mq. per alloggio, accessibile dall'esterno.

Cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpate in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. il deposito attrezzi può anche essere accorpato all'autorimessa in un unico locale della superficie minima di 20 mq.

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

4. Non sono ammesse deroghe che comportino la riduzione degli spazi accessori esistenti all'atto dell'intervento rispetto alla misura minima prescritta dalle presenti Norme.
5. Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo nel quale: ai sensi dell'art. A-21 c. 3 punto b) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., si stabilisce che alle unità poderali agricole cui era asservito alla data di adozione del RUE l'edificio riutilizzato a fini non agricoli si applicheranno i seguenti limiti a nuove edificazioni:
  - *nel caso di ripristino e riuso di edificio con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità che le unità poderali concorrano, nei termini previsti dal Capo 4.7, alla realizzazione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;*
  - nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nei termini previsti dal Capo 4.7; successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
  - nell'atto unilaterale d'obbligo si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/adeguamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, tettoie), demolizione degli edifici classificati incongrui, interventi di MO e MS per le baracche (da destinare esclusivamente ad Sa), impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

- Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) all'uso residenziale non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla trascrizione nel titolo edilizio dell'obbligo di provvedere in modo autonomo a tutti i servizi a rete
6. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.4 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
  7. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili è ammessa solo nel caso in cui non esistano altri edifici (come ad esempio caselle o altri manufatti quali forni, ex pollai, ecc. ) o parti di edifici adibibili a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.
  8. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n. 20/2000 e ss.mm.ii., nel caso di edifici incongrui, e in quelli di edifici dismessi all'epoca di adozione del PSC, con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, la cartografia del RUE identifica con apposito simbolo le situazioni nelle quali è possibile intervenire in sede di POC, alle seguenti condizioni:
    - che i diritti edificatori assegnati dal POC siano subordinati alla integrale demolizione degli edifici prima dell'intervento di nuova edificazione;
    - che i diritti edificatori siano trasferiti in altro ambito definito dal POC e che prevedano la realizzazione di una SU non superiore al rapporto di 1 mq. di nuova SU per ogni 10 mq. di superficie coperta dei fabbricati da demolire;
    - nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (AVN – ARP) il POC può definire, con finalità di tutela e qualificazione di interesse generale, modalità specifiche di intervento convenzionato per garantire il ripristino di condizioni di qualità dell'assetto paesaggistico nel territorio rurale.Per le specifiche normative si vedano gli articoli 4.7.10, 4.7.11 e 4.7.14 delle presenti norme.
  9. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso, attraverso delibera del consiglio comunale, il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli, con la sola esclusione degli edifici di cui alla lettera b) della tabella del comma 2 di questo articolo.
  10. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati ES, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà:
    - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D. Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
    - Il fabbricato sia distante meno di 0,50 m dalle strade vicinali e meno di 3,00 m. dalle strade statali

— Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie e degli elettrodotti secondo la vigente normativa;

Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento è subordinato al suo inserimento nel POC e alla integrale demolizione dell'edificio originario.

11. Per i fabbricati non classificati e non compresi nei casi elencati al comma 10, l'intervento RE è ammesso con conservazione almeno parziale del sedime.

**Art. 11.6.7 Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP e ATP.L**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili (dotazioni di carattere privato ATP in territorio rurale), sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, e1, e2, e3, d7;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
  - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati, in convenzioni in essere o in accordi sottoscritti.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC e alle condizioni di cui all'art. 3.1.2 del presente RUE.

**Art. 11.6.8 Attrezzature sportive e ricreative private; realizzazione di recinti e ripari per animali**

1. In relazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) e ospitalità rurale o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso ammesse ma non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche, quali piscine (comunque di dimensioni non superiori a m 25 x 10), campi da bocce e simili, e non comportanti la realizzazione di edifici. Nel caso in cui gli edifici adibiti ad attività agrituristica appartengano ad una corte rurale, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto all'art. 11.6.6 delle presenti norme.
2. In relazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) e ospitalità rurale o per allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SQ totale massima di 100 mq, nonché di recinti per animali, gabbie e simili. Nel caso in cui gli edifici appartengano ad una corte rurale, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto all'art. 11.6.6 delle presenti norme.

3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Nei bacini di raccolta di acqua piovana presenti nel territorio rurale è ammessa la pratica della itticoltura e della pesca sportiva. Nel caso di attività organizzata e continuativa, qualora il titolare si impegni per la manutenzione ambientale e la salvaguardia idraulica dell'intero invaso, potrà essere autorizzata l'installazione temporanea di una costruzione di servizio avente  $S_u \leq 30$  mq. Tale costruzione dovrà essere collocata in un'area immediatamente prossima al bacino di raccolta, fuori dalla fascia di inedificabilità e fatti salvi eventuali altri vincoli; dovrà essere fatta particolare attenzione al corretto inserimento ambientale. La costruzione dovrà essere realizzata con materiali leggeri di buona qualità e dotata di ancoraggi al terreno facilmente amovibili; non potranno essere aggiunti alla costruzione pensiline, pergolati, gazebo o simili. La costruzione della superficie di servizio è strettamente correlata all'attività di pesca sportiva; al venire meno della stessa, la costruzione di servizio dovrà essere completamente rimossa a spese del titolare. Gli impegni sopra descritti sono soggetti a convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.

#### **Art. 11.6.9 Impianti per l'ambiente**

1. In relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 11.6.10 Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi**

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

#### **Art. 11.6.11 Depositi di materiali a cielo aperto - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto, salvo che si tratti di attività già in essere. Per queste ultime è comunque vietato il deposito all'aperto di materiali sfusi e pulverulenti o maleodoranti, compresi quelli che dal loro dilavamento possono comportare la contaminazione delle acque meteoriche.

2. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT) sono sottoposti a DIA/SCIA, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
4. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

#### **Art. 11.6.12 Edifici esistenti ed edifici diroccati o demoliti**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per "edificio esistente" si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 50% della superficie delle strutture portanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.
2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - a) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - a) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;Nei casi di cui alla lettera b) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente. Non sono ammessi cambi d'uso rispetto all'uso pre-esistente né aumenti della Su.

#### **Art. 11.6.13 Condizionamenti agli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Nel presente articolo sono riportate le "condizioni e opportunità" correlate dal RUE agli interventi di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente e delle relative aree di pertinenza in territorio Rurale, non più funzionalmente connesso all'attività agricola<sup>1</sup>, per gli edifici ritenuti incongrui e per alcuni particolari interventi legati allo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo in particolare quelli relativi all'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo e l'ospitalità rurale nel territorio rurale.

---

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



2. Le “*condizioni e opportunità*” di cui al comma 1 comportano l’attuazione di un insieme di azioni coordinate, caratterizzate da varie modalità d’intervento al contorno, da applicare in funzione dei seguenti obiettivi:
  - salvaguardia e del ripristino paesaggistico,
  - tutela idrogeologica e manutenzione territoriale,
  - sostenibilità ambientale,
  - attuazione di elementi della rete ecologica di cui all’art 2.10 del PSC.
3. Gli impegni derivanti dalle “*condizioni e opportunità*” sono definiti in un apposito accordo, ex art. 11 L. 241/1990 (o art 18 L. 20/2000), da sottoscrivere da parte del soggetto che richiede di intervenire e l’Amministrazione comunale; nell’accordo potrà essere richiesta per gli interventi da effettuare apposita garanzia fideiussoria, e vengono dettagliate le misure operative, nonché i soggetti abilitati all’esecuzione degli interventi e la loro tempistica, che non potrà essere inferiore ai 5 anni.
4. Le “*condizioni e opportunità*” di cui al presente articolo si possono applicare sia alle aree di pertinenza dell’edificio e/o del nucleo di edifici, sia a terreni circostanti; in quest’ultimo caso la dimensione dell’area può influire sulle potenzialità ammesse per l’intervento di recupero, come specificato nelle indicazioni normative. Di cui al punto B seguente.
5. Dove non espressamente definite condizioni e opportunità, per gli interventi valgono le norme di cui al relativo ambito territoriale di PSC, di cui agli artt. 5.2, 5.3, 5.4, come specificate dalle presenti Norme di RUE.
6. Le “*condizioni e opportunità*” sono definite in modo differenziato in base alle caratteristiche degli edifici su cui si interviene, vale a dire:
  - Edifici con funzione originaria prevalentemente abitativa:
  - Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:
7. Le “*condizioni e opportunità*” possono essere applicate anche agli interventi relativi all’attività agricola, secondo modalità premiali da definire negli accordi sulla base di criteri approvati dal Consiglio comunale.
8. L’Amministrazione comunale può approvare linee-guida delle politiche per il territorio rurale nelle quali, ai fini dell’articolazione territoriale degli interventi per la sostenibilità previsti dai “condizionamenti”, sono individuate particolari aree, caratterizzate da condizioni di fragilità idrogeologica o di degrado, nelle quali concentrare azioni di riqualificazione e manutenzione territoriale; in base a tali linee-guida possono essere utilizzati, per l’attuazione di interventi pubblici di restauro paesaggistico, riqualificazione ambientale e messa in sicurezza, fondi derivanti dalla monetizzazione di alcune o tutte le azioni derivanti dai condizionamenti..
9. Gli interventi per la sostenibilità, che costituiscono le condizioni alle quali assoggettare gli interventi, sono specificati nelle indicazioni operative contenute nel successivo punto A).
10. In tutti i contesti territoriali di cui all’art. 7.6 delle Norme del PSC, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente non più legato all’attività agricola dovrà essere ad impatto zero per quanto riguarda l’aumento della superficie impermeabile, comprendendo in questa voce anche le pavimentazioni esterne a qualsiasi uso destinate.
11. Interventi di recupero e ampliamento che prevedano allacciamenti alle reti tecnologiche ex novo o ripristini delle stesse in un raggio superiore ai 500 m dalle reti esistenti, possono essere attuati solo se l’intervento è inserito nel POC e dietro presentazione di PUA per l’intero nucleo in cui l’edificio di cui si chiede il recupero è ubicato.

**A) INTERVENTI PER LA SOSTENIBILITA' CONNESSI AL RIUSO ABITATIVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, DA REALIZZARE IN AREE DI PERTINENZA E/O IN EDIFICI IN TERRITORIO RURALE**

Di seguito sono riportati, per tipologie, gli interventi che sono da eseguire nelle aree di pertinenza e nei terreni circostanti ad edifici o nuclei di edifici non più funzionalmente connessi all'attività agricola sui quali si intende intervenire con azioni di recupero e riuso edilizio, nell'ambito di specifici accordi con l'Amministrazione comunale. In tali accordi devono essere definiti in dettaglio i contenuti tecnici degli interventi e la loro specifica ubicazione, ai sensi di quanto indicato nel presente articolo.

**AG. *Interventi di manutenzione del territorio rurale agricolo e non agricolo***

Conservazione e consolidamento dei residui elementi di vegetazione naturale (siepi e macchie, radure e aree a prato/pascolo), e realizzazione di nuovi elementi per la diversificazione dell'agroecosistema e per incrementarne la capacità ricettiva per la fauna, arricchendo la disponibilità di nicchie ecologiche in cui, dopo eventuali trattamenti chimici praticati alle colture, possano rigenerarsi le comunità di antagonisti naturali degli organismi nocivi.

- AG.1- Riequipaggiamento delle aree agricole in rapporto anche alle reti ecologiche (si vedano gli interventi RE);
- AG.2- Conservazione ed eventuale gestione e ripristino dei residui elementi di vegetazione naturale e dei singoli individui arborei di pregio o di interesse agrario (comprese cultivar antiche);
- AG.3- Mantenimento tramite sfalcio periodico delle superfici a prato stabile;
- AG.4- Gestione delle aree forestali (boschi ed arbusteti) secondo tecniche di gestione naturalistica ;
- AG.5- Miglioramento e recupero della viabilità rurale (anche a fini turistici).
- AG.6- Gestione delle alberature prospicienti strade e aree pubbliche secondo tecniche/frequenze di potatura e pulizia definite dagli uffici della P.A., al fine di non generare interferenza negative con dette aree e strade;

**DA. *Interventi per la prevenzione della stabilità degli insediamenti e del deterioramento dei terreni circostanti:***

In questo tipo di interventi saranno da preferire tecniche a basso impatto ambientale (es. ingegneria naturalistica).

- DA.1 - canalizzazione ed allontanamento delle acque superficiali;
- DA.2 - opere per la conservazione ed il miglioramento della densità di drenaggio.

**IA. *Interventi sui corsi d'acqua***

Interventi idraulici, saranno da preferire tecniche a basso impatto ambientale (es. ingegneria naturalistica).

- IA.1- sistemazioni fluviali ed opere idrauliche;
- IA.2- opere trasversali: briglie, soglie (solo se strettamente necessarie);
- IA.3- interventi di ripristino;
- IA.4- interventi di manutenzione;
- IA.5- consolidamento di sponda con copertura vegetazionale diffusa;
- IA.6- passaggi per pesci, diversificazione dell'alveo;

- IA.7- risezionamento dell'alveo;
- IA.8- realizzazione di piccoli bacini (zone umide);
- IA.9- realizzazione di canali di scolo delle acque di prima pioggia lungo le strade;

**IV. Interventi sulla vegetazione**

- IV.1- realizzazione di nuovi impianti di vegetazione;
- IV.2- gestione della vegetazione erbacea lungo i torrenti e i canali;
- IV.3- realizzazione di fasce tampone lungo i corsi d'acqua;
- IV.4- gestione di specie vegetali invasive;
- PA. Interventi di ripristino, di recupero paesaggistico e di mitigazione.
- PA.1 - restauro/ripristino paesaggistico ;
- PA.2 - recupero produttivo di coltivazioni arboree ;
- PA.3 - mimetizzazione.
- PA.4 - mitigazione

**RA. Opere di compensazione e di risarcimento ambientale**

Opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di protezione idrologica ante intervento. Tali opere verranno specificate in seguito alla presentazione dei progetti d'intervento.

**RE. Interventi collegati alla realizzazione e/o manutenzione della rete ecologica**

Diversi degli interventi elencati nei punti precedenti producono già effetti funzionali per il sistema della Rete Ecologica locale.

- RE.1- Realizzazione e manutenzione di siepi e siepi alberate;
- RE.2- Gestione delle colture e spaziatura tra i campi;
- RE.3- Metodi di lavorazione del terreno agrario;
- RE.4- Realizzazione di passaggi faunistici (sottopassi e sovrappassi);
- RE.5- Mantenimento dei varchi esistenti.
- R.PEE-Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in T.R.:
- R.PEE1 Recupero edilizio architettonico di fabbricati storici;
- R.PEE2 Recupero edilizio ed urbanistico di borghi rurali;
- R.PEE3 Demolizione di fabbricati incongrui.(operazione collegabile a valutazione e a criteri di congruità con il contesto paesaggistico)
- R.PEE4 Mimetizzazione edilizia di fabbricati incongrui.

**TU Interventi a favore della fruizione turistica del territorio rurale (in collegamento con AG.1 e AG.2).**

- TU.1 interventi sulla viabilità pedonale e ciclabile.

**B) SPECIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI**

Nel seguito sono riportate le modalità d'intervento e i parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi sul PEE esistente.

**Norme generali**

In generale valgono le seguenti disposizioni:

- Per quanto riguarda le superfici permeabili vale quanto detto al comma 10 del presente articolo.

- All'intervento di recupero edilizio deve essere connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (a.e. fitodepurazione), e di stoccaggio delle acque piovane;
- Nel caso di CD verso la destinazione d'uso a1, relativamente alla Sa complessivamente interessata dal progetto, si precisa che essa deve essere reperita nello stesso immobile per una percentuale di almeno il 30% della Su; la quota residua può essere ricavata attraverso il riuso di altri edifici di servizio esistenti nel nucleo, compresi gli edifici come caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), e proservizi minori quali forni e porcilaie.

<b>Categorie di intervento consentite sugli edifici</b>	<b>MO, MS, RE, D, CD.</b>	
<b>Usi ammessi</b>	<b>Tutti quelli previsti dalle norme d'ambito</b>	
<b>Superfici accessorie</b>	<b>Come da norme generali</b>	
<b>Condizionamenti (interventi per la sostenibilità)</b>	<b>Da definire in sede di convenzione</b>	
È necessario dimostrare la titolarità (anche attraverso accordo con il proprietari) su terreni circostanti l'edificio o il nucleo di edifici su cui richiede di intervenire, sui quali applicare gli interventi di cui ai condizionamenti di cui sopra alle condizioni definite nell'accordo con l'Amministrazione comunale. In alternativa è ammessa la monetizzazione del contributo di sostenibilità per la realizzazione degli interventi.		
<b>St di riferimento per gli interventi</b>	<b>Fino a 3 ha di ST</b>	<b>Oltre 3 ha di ST</b>
<b>a) Edifici con funzione originaria abitativa o mista</b> possibilità di realizzare:		
Edifici a tipologia abitativa	Recupero dell'esistente	Recupero dell'esistente oppure 1 alloggio in più oltre a quello esistente
Edifici a tipologia promiscua (abitazione colonica + stalla-fienile)	1 alloggio	2 alloggi
<b>b) Edifici con funzioni originarie diversa da quella abitativa</b> possibilità di realizzare:		
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi di cui al punto b) della tabella dell'art. 11.6.6	1 alloggio	2 alloggi
Stalle, stalle-fienili, fienili depositi attrezzi di cui al punto b1) della tabella dell'art. 11.6.6	Non ammesso il CD verso la residenza	Non ammesso il CD verso la residenza

## CAPO 11.7. TERRITORIO RURALE – INTERVENTI AMMESSI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

**Art. 11.7.1 Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RE per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a residenza e/o a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a3, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93) è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93) al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 30/12/1993 in termini di terreni ed edifici;
  - t) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di CD, NC, AM, RE e relativi terreni asserviti;
  - u) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
6. In base alla L.R. n. 4 del 31/03/2009 per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui

all'Articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone o pure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura, che devono rimanere prevalenti. Le superfici da destinare all'attività agrituristica devono essere ricavate in edifici esistenti, nuove costruzioni possono essere autorizzate esclusivamente per servizi accessori. Tali superfici – comprese quelle per l'ospitalità - sono considerate beni strumentali dell'azienda agricola e quindi sono da computare all'interno delle superfici assentibili in totale. L'attività agrituristica può essere dismessa ritornando all'uso agricolo originario.

Tutti gli interventi di NC e RE con integrale demolizione e ricostruzione sono soggetti all'applicazione delle disposizioni di sicurezza di cui all'art. 4.4.2 del RUE (in applicazione delle norme di tutela dell'art. 2.2 del PSC) finalizzate alla riduzione dell'esposizione al rischio idraulico.

7. In tutti gli interventi di nuova costruzione o di recupero edilizio per usi residenziali nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di un pergolato (con le caratteristiche della definizione n.54 dell'Allegato II all'Atto regionale di coordinamento tecnico) per la copertura di automezzi non agricoli, della dimensione massima di 15 mq. localizzato nell'area di pertinenza dell'edificio o del complesso edilizio rurale. Il pergolato deve rispettare le seguenti caratteristiche:
- Struttura leggera in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione;
  - H. max esterna = m.2,50
  - Forma regolare la struttura non può essere tamponata né coperta con materiali impermeabili; può invece essere ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, grigliati.

#### **Art. 11.7.2 Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da una documentazione di inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio con rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.
3. In generale, le facciate degli edifici possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi, salvo diversa indicazione della CQAP, rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista"
4. I nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini e con manto di copertura in laterizio.

5. Con parere favorevole della CQAP è ammesso l'uso di altri materiali (p.e. strutture metalliche leggere, pannelli sandwich), nonché, per le coperture, altre pendenze e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.
6. Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico.  
In generale - e comunque in tutti i casi in cui la dimensione e/o la collocazione di un edificio esistente comportino rilevanti effetti di impatto sul paesaggio – dovranno essere previsti interventi di mitigazione volti a contenere tali effetti, attraverso:
  - realizzazione di cinte arboree con piantumazione di specie vegetali tipiche e formazioni plurifilari
  - aumento delle siepi come fascia tampone tra le aree residenziali, le aree agricole del fondo e i principali punti di visibilità e intervisibilità
  - copertura vegetale radente attraverso la messa a dimora di specie rampicanti da fiore o verdi

#### **Art. 11.7.3 Abitazione dell'imprenditore agricolo (uso a3) - Interventi di NC, AM, RE, CD**

1. Per gli interventi NC, AM, RE, CD per uso a3: abitazioni, alla richiesta dovrà essere allegata idonea documentazione che dimostri:
  - a) la non esistenza, nell'azienda agricola, di edifici con funzione abitativa o comunque recuperabili ai fini abitativi ai sensi delle presenti norme;
  - b) l'esistenza nell'azienda agricola di edifici con funzioni di servizio all'agricoltura non dismessi (quali stalle, fienili, ecc.)Qualora non siano presenti edifici di cui al punto b), la richiesta dell'intervento per intervento ad uso abitativo deve essere contestuale alla presentazione della richiesta di permesso di costruire di almeno un edificio con funzioni di servizio all'agricoltura.

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

2. Per l'uso a3 la richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale per aziende con SAU > 3 ha; il richiedente deve essere, titolare della proprietà per una superficie agricola aziendale almeno pari al valore minimo sopra citato.
3. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere avanzata per:
  - a. unità fondiari agricole esistenti alla data del 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93), sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della SAU;
  - b. unità fondiari agricole derivate da frazionamenti intercorsi tra la data precedente e l'adozione del presente RUE, purché ciascuna porzione generata dal frazionamento abbia SAU non inferiore a 3 ha.
4. Modalità di attuazione:  
Intervento edilizio diretto conseguente all'approvazione di un PRA, per le aziende di cui al punto 3, secondo i parametri di seguito specificati.

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

5. Parametri edilizi.

Su max = 150 mq + Sa (Sa max = 60% della Su)

NP max = 2

La Su edificabile si intende comprensiva:

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

**Interventi di Ampliamento - AM e di Demolizione e Ricostruzione - DR**

6. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM o DR per uso a3 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).

7. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

8. Valgono i seguenti parametri edilizi:

Su max = 150 mq + Sa (Sa max = 60% della Su).

NP max = 2.

La Su e la Sa edificabili si intendono comprensive:

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

9. In tutti gli interventi di cui ai commi 2 - 7 la Su e la Sa possono essere distribuite in un massimo di due alloggi, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo: un alloggio per l'imprenditore agricolo (uso a3) e uno per un familiare fino al secondo grado di parentela (uso a1). Il permesso di costruire relativo all'alloggio per il familiare è a titolo oneroso.

In caso di ricongiungimento di un familiare fino al secondo grado la Su ammessa può avere un incremento di 35 mq (oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60%) ed essere distribuita in un numero massimo di due alloggi.

E' ammesso un incremento massimo del 20% di tali parametri tramite presentazione di un PRA che documenti specifiche esigenze abitative legate ad allevamenti o colture richiedenti un elevato carico di manodopera. La superficie per alloggi di servizio può essere collocata in un edificio autonomo rispetto all'abitazione dell'imprenditore agricolo.

10. Nel caso di interventi all'interno di una corte rurale esistente:

- è ammessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi nei casi di ricongiungimenti familiari o di alloggi di servizio;
- in presenza di edifici incongrui o non utilizzati e/o non utilizzabili ai fini agricoli è possibile realizzare fino a 35 mq. di ulteriore superficie utile abitativa, oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60% per il ricongiungimento di nuclei di familiari dell'imprenditore agricolo (fino al secondo grado di parentela) o per alloggi di servizio per ospitare manodopera anche stagionale impiegata nell'azienda, contestualmente alla demolizione dell'edificio incongruo o inutilizzato o inutilizzabile



- i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.
11. Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il paesaggio, potrà derogare dai suddetti parametri in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave.
  12. L'intervento CD è ammesso nei limiti di cui all'art. 11.6.6, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

**Art. 11.7.4 Fabbricati di servizio all'attività agricola (uso d1) : interventi di NC, AM, RE, CD**

1. Ai fini della disciplina di interventi per fabbricati di servizio all'attività agricola, il RUE distingue quattro casi di soggetti e di attività (si veda il fascicolo Definizioni):
  - Azienda agricola consolidata (con Imprenditore Agricolo)
  - Azienda agricola di nuova formazione (Imprenditoria giovanile)
  - Azienda agricola part-time (soggetto privo dei requisiti di IAP) – vedi art. 11.7.15
  - Attività agricola amatoriale – vedi art. 11.7.6.

2. Norme di applicazione generale

Per la definizione della dimensione della SAU che stabilisce il diritto ad intervenire, il presente RUE richiede che la quota di SAU in proprietà da parte del soggetto richiedente sia almeno pari ai 2/3 della SAU complessiva; la SAU in oggetto potrà essere localizzata nei comuni dell'Unione del Sorbara o in comuni limitrofi . Per le aziende agricole part-time la SAU di proprietà deve essere il 100%.

Un incremento massimo pari al 20% delle quantità di Su indicate nella tabella seguente, per i casi di cui alle lett. a) e b), può essere assentito se adeguatamente motivato attraverso la presentazione del PRA.

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP: Su massima edificabile = 1.500 mq. oltre alla Su già esistente;

Negli ambiti agricoli periurbani AAP: Su massima edificabile = 750 mq oltre alla Su già esistente;

Negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN: Su massima edificabile = 500 mq oltre alla Su già esistente;

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

*Modalità di attuazione:*

- intervento edilizio diretto nei limiti prescritti;
- convenzione o atto d'obbligo per accedere alle possibilità di cui all'art. 11.6.13
- incrementi da definire (entro i valori massimi indicati nel presente articolo), per esigenze documentate: attraverso PRA (è possibile superare la Su edificabile in rapporto alla superficie e/o superare la Su massima, e superare l'altezza massima, fino ad un massimo di m. 8,50)
- Intervento di cambio d'uso CD: è ammesso nei limiti di cui all'art. 11.6.6 che precede, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo.

*Criteri di localizzazione*

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

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

— SAU < 3 ha:

incremento una tantum del 20% della Su esistente

Nel caso in cui sussistano i requisiti di cui all'art. 11.7.5 comma 2; si applicano le stesse condizioni e gli stessi limiti.

— SAU > 3 ha:

Su = 80 mq/ha fino al 10° ha + 40 mq/ha per i successivi; la Su risultante comprende anche la Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1.

Massimo incremento in un unico edificio pari a 1.200 mq.

Attraverso PRA: possibilità di incremento per esigenze documentate, fino al 20% della Su.

In alternativa al PRA:

Incrementi una tantum per applicazione art. 11.6.13, con atto d'obbligo: massimo +20%, nei contesti in cui è ammesso l'incremento.

Si applica l'art. 11.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale"

### 4. **AZIENDA AGRICOLA DI NUOVA FORMAZIONE** gestita da un Imprenditore Agricolo

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

— SAU compresa tra 2 ha e 3 ha:

Su = 50 mq/ha di incremento, da documentare in sede di PRA rispetto alla disponibilità di Su dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d1. (previa presentazione di PRA).

Incrementi una tantum per applicazione 4.6.13, con atto d'obbligo: massimo +20%, nei contesti in cui è ammesso l'incremento.

Si applica l'art. 11.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale" anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato

## **Art. 11.7.5 Aziende agricole part-time – fabbricati di servizio (uso d1): interventi di NC, AM, RE, CD**

1. Per le attività agricole a tempo parziale (come definite all'art. 5.4 delle Definizioni del RUE), in cui il richiedente non sia in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Co-

dice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale, che sia cioè sotto alla soglia delle 56,5 giornate all'anno e ricavi dall'attività meno del 25% del reddito sul totale del proprio reddito.

2. I requisiti per lo svolgimento di tale attività e per l'eventuale richiesta di realizzazione di fabbricati di servizio interventi sono tutti i seguenti:
  - che l'area su cui si svolge tale attività, compresi eventuali edifici esistenti, risulti in piena proprietà del richiedente e sia per 2/3 accorpata all'edificio principale e per 1/3 localizzata nel territorio comunale; le dimensioni minime necessarie per l'intervento sono indicate nella tabella che segue.
  - che il richiedente disponga di un alloggio di proprietà in prossimità del fondo, e che l'edificio di servizio da realizzare sia costruito in diretta prossimità dello stesso e con vincolo di pertinenzialità trascritto all'edificio ad uso abitativo;
  - che l'intervento preveda la preventiva demolizione di tutti gli edifici incongrui esistenti sul fondo, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione;
  - che siano assunti attraverso un accordo sottoscritto con l'Amministrazione comunale impegni di manutenzione e gestione del territorio rurale, da definire tra gli "interventi per la sostenibilità" di cui all'art. 11.6.13 delle presenti Norme.

#### **AZIENDA AGRICOLA PART-TIME**

- SAU > 2 ha, con edifici: ampliamento una tantum di edifici esistenti pari al 30% della Su
- SAU > 2 ha priva di edifici: 50 mq/ha per i primi due ettari + 40 mq/ha per i successivi, con un massimo di 150 mq., comprensivi del riuso di edifici esistenti e la demolizione di edifici precari.

Si applica l'art. 11.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale", anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato

Non è ammesso il cambio d'uso degli edifici né il frazionamento dell'area.

#### **Art. 11.7.6 Attività agricole di carattere amatoriale in territorio rurale: piccole costruzioni di servizio**

1. Negli Ambiti del territorio rurale le aree di dimensioni minime di 5.000 mq. (in territorio di pianura) e di 2.500 mq. (in territorio collinare e montano), nella piena proprietà e disponibilità del richiedente, nelle quali il proprietario intenda eseguire operazioni colturali amatoriali anche per l'autoconsumo (con esclusione di colture estensive), e/o di manutenzione del territorio, garantendo un presidio sostenibile contro il degrado e l'abbandono, anche se in forme non continuative, possono essere attrezzate - in assenza di strutture preesistenti idonee - con piccoli manufatti atti al deposito in sicurezza di attrezzi e piccole macchine agricole. Tali manufatti edilizi dovranno avere una superficie totale complessiva massima di 20 mq. nelle aree di pianura e di 15 mq. nelle aree di collina-montagna, altezza massima di 2,5 m, copertura a due acque, ed essere dotati di sola porta di ingresso, senza servizi igienici, e dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, o comunque con materiali tradizionali; non potranno essere aggiunti alla costruzione pensiline, pergolati, gazebo o simili. Dovranno preventivamente essere demoliti, a spese e cura del richiedente, tutti i

manufatti precari pre-esistenti, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione.

#### **ATTIVITÀ AGRICOLA DI CARATTERE AMATORIALE**

L'intervento è ammesso solo se il fondo è gestito e il conduttore è residente nel territorio del Comune di Bastiglia.

20 mq una tantum per SAU > 5.000 mq

Si applica l'art. 11.7.2. "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale", anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato.

#### **Art. 11.7.7 Attività zootecniche aziendali - Interventi per uso d2**

1. Per l'uso d2 sono ammessi attraverso intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) ed interventi, anche di demolizione e ricostruzione degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica.
2. Ad esclusione degli allevamenti di suini di cui al comma 4 del presente articolo, per gli allevamenti aziendali esistenti (uso d2) alla data di adozione delle presenti Norme, previa approvazione di un PRA e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), sono ammessi interventi AM con incremento massimo del 30% della Su legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, secondo i seguenti parametri:
  - **allevamenti bovini:**  
Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha;  
Su max risultante dall'ampliamento: 1.000 mq;
  - **altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):**  
Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 5 ha;  
Su max risultante dall'ampliamento: 900 mq.
3. Gli interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, tramite PRA, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.
4. Per gli allevamenti suini sono ammessi solo interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili. Qualsiasi intervento che ecceda la Manutenzione Straordinaria è comunque subordinato alla dimostrazione di rispondenza alla "Carta delle aree idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnica e dei fanghi di depurazione" e alle relative NTA, approvate dall'Amministrazione Provinciale con DCP n.40 del 12/03/2008 nonché agli altri adempimenti previsti dalla legislazione in materia. Deve essere inoltre valutato l'impatto dell'emissione di odori molesti in atmosfera e, nel caso, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione degli odori stessi.

**Art. 11.7.8 Attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici - Interventi per uso d3**

1. In generale sono ammessi per intervento diretto esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione (DR), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Per la realizzazione di edifici per la conservazione condizionata (frigoriferi) di dimensioni eccedenti quelle indicate al comma 3 e per gli edifici destinati a prima lavorazione e alienazione di prodotti non provenienti dall'azienda agricola possono essere autorizzati interventi NC solo se programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.
3. Gli interventi di NC e AM per fabbricati destinati a conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti provenienti dall'azienda agricola sono ammessi con intervento diretto per edifici che non superino la dimensione di 600 mq. o il 20 % della Sue, in caso di dimensioni superiori sono ammessi interventi di NC, AM e CD solo se programmati nel POC previa presentazione di PRA che documenti le specifiche esigenze, sulla base delle condizioni definite nel PSC.

In generale:

- i nuovi edifici non possono essere isolati, ma devono essere integrati nel centro aziendale;
- dovranno essere realizzate idonee opere di mitigazione attraverso piantumazione di alberi e arbusti, al fine di minimizzare l'impatto percettivo della nuova costruzione nel paesaggio.

**Art. 11.7.9 Serre fisse (uso d4) - Interventi di NC, AM, DR**

1. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
2. Parametri edilizi:
  - SAU minima dell'unità agricola: 3 ha;
  - UF max = 0,20 mq/mq;
  - Su massima = 10.000 mq
  - H max = 5,00 m. (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza)
3. Attraverso PRA che documenti le specifiche esigenze è possibile superare la Su edificabile in rapporto alla superficie, fino ad un massimo del 20%, e/o superare la Su massima.

**Art. 11.7.10 Altre attività di servizio all'agricoltura**

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

dall'attività siano compresi nel territorio comunale, condizione da verificare sulla base di idonea documentazione da presentare all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o DIA/SCIA.

**Art. 11.7.11 IP.nc – insediamenti di attività produttive non coerenti con il territorio rurale**

1. Il RUE individua e perimetra gli insediamenti produttivi non agricoli in territorio rurale, per i quali si prevede:
  - Il mantenimento dell'uso in essere, con possibilità di cambio d'uso solo verso attività compatibili e coerenti con il territorio rurale; è ammessa la trasformazione verso usi eventualmente previsti in accordi in essere e/o nel previgente PRG per lo specifico insediamento;
  - Interventi convenzionati di ampliamento una tantum, con incremento massimo della Su esistente pari al 10%, di cui motivare l'esigenza attraverso idonea documentazione che illustri le esigenze e le motivazioni delle scelte aziendali.
2. In sede di formazione del POC, su richiesta motivata della proprietà, qualora la sede aziendale sia completamente dismessa da almeno tre anni, oppure sia ancora in attività ma si programmi il suo trasferimento per esigenze di riorganizzazione dell'assetto aziendale, può esser inserito un programma di delocalizzazione, con ripristino dell'assetto del territorio rurale.

**Art. 11.7.12 Impianti di produzione energetica da biomasse (uso d6) - Interventi di NC, AM, DR**

1. In relazione all'uso d6 (Impianti aziendali di produzione energetica da biomasse di origine agricola e relative costruzioni), è ammissibile nelle aziende agricole la realizzazione di impianti di produzione energetica aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola, entro il limite di potenza di 1 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
2. Si richiama il rispetto della DAL RER n. 51 del 26/7/2011.

**Art. 11.7.13 Spandimento di fanghi o liquami. Impianti di stoccaggio di fanghi e liquami per il riutilizzo come ammendanti in agricoltura**

1. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici restano valide le disposizioni di cui al Regolamento regionale 28 ottobre 2011 n. 1, al Regolamento regionale ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 4/2007 – Disposizioni in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue derivanti da aziende agricole e piccole aziende agro-alimentari, nonché alla "Carta delle aree idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e dei fanghi di depurazione" e alle relative NTA, approvate dall'Amministrazione Provinciale con DCP n. 40 del 12/03/2008.

2. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica o di fanghi deve comunque rispettare le seguenti distanze minime:
  - m. 100 da abitazioni non rurali;
  - m. 300 dal perimetro dei centri abitati.
3. Per quanto riguarda gli impianti di stoccaggio, questi sono regolamentati dalle DGR 2773/2004, 285/2005 e 1801/2005 che forniscono indirizzi per l'impiego dei fanghi in agricoltura e obbligano alla realizzazione di impianti di stoccaggio da adibire alle operazioni di messa in riserva, fornendo inoltre prescrizioni per la tutela ambientale.
4. La realizzazione di tali impianti è autorizzata dal POC, nel rispetto delle prescrizioni del PSC. Di norma essi possono essere collocati negli ambiti a vocazione produttiva agricola AVP; l'insediamento negli ambiti di valore paesaggistico ARP può avvenire solo a seguito di una specifica analisi degli effetti ambientali, da effettuarsi in sede di POC.
5. Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti possono essere realizzati solo se legati all'attività agricola dell'azienda o delle aziende consorziate. Di preferenza questi impianti devono essere associati ad un impianto per la produzione di gas da biomasse, allo scopo di eliminare la dispersione di metano in atmosfera. La loro realizzazione deve essere programmata dal POC tramite PRA. Il progetto deve essere corredato da una valutazione dell'impatto ambientale prodotto dall'impianto, con particolare riferimento all'emissione di ammoniaca e di composti odorigeni molesti in atmosfera e, nel caso, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione delle emissioni. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e sito del terreno in caso di dismissione.
6. La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo non è ammessa negli ambiti AVN e AAP.

#### **Art. 11.7.14 Insediamenti incongrui nel territorio rurale**

1. Gli insediamenti che il PSC definisce, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 16/2002, opere incongrue nel territorio rurale, vale a dire costruzioni che "per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi", sono in parte sedi di attività ed in parte dimesse, e sono state individuate e descritte nel Quadro Conoscitivo del PSC attraverso uno specifico censimento.
2. L'individuazione cartografica delle situazioni incongrue di cui al comma 1 è effettuata nelle tavole del RUE
3. In applicazione degli obiettivi e dei criteri del PSC, il RUE prevede per tali complessi azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, definite nei commi seguenti.
4. Al.1 - Complessi agricoli in uso  
In occasione di rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è fatto obbligo di prevedere e attuare interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale

e architettonico (art. 11.7.2.); tali interventi saranno oggetto di appositi atti d’obbligo sottoscritti da parte dei soggetti interessati. Non sono previsti dal RUE incentivi attraverso diritti edificatori aggiuntivi né la possibilità di trasferimento di diritti edificatori.

5. AI.2.1 - Complessi dismessi che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici in cui si collocano  
Sono ammessi interventi di riuso (anche attraverso CD verso usi compatibili con il territorio rurale: usi “d”), che dovranno sempre prevedere opere di mitigazione dell’impatto paesaggistico e di miglioramento dell’assetto funzionale e architettonico (art. 11.7.2). Attraverso il POC si può prevedere, solo per esigenze aziendali documentate dal PRA, quando l’edificio esistente è isolato, il trasferimento del volume in prossimità degli altri edifici del centro aziendale.
6. AI.2.2 - Edifici o complessi dismessi in situazione di grave compromissione dei contesti paesaggistici di particolare valore  
Il RUE prevede le stesse possibilità di cui al comma 5 del presente articolo, mentre attraverso il POC è prevista per alcuni di tali complessi la possibilità di programmare e attuare interventi convenzionati di demolizione integrale, risistemazione del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi, in misura non superiore ad una Su residenziale fino al 25% della Sue all’epoca di adozione del PSC in relazione agli effettivi costi da sostenere per le demolizioni e l’eventuale bonifica dell’area, con obbligo di loro trasferimento in area da definire nella stessa sede di POC, idonea all’insediamento in base al PSC. L’elenco dei complessi incongrui AI.2.2 per i quali il PSC ammette la possibilità di intervento in sede di POC è definito nel PSC.
7. Le modalità di intervento di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 sono definite nelle specifiche convenzioni, anche sulla base delle indicazioni di “criticità/potenzialità, obiettivi e strategie” definite nelle schede identificative dei Contesti (Allegato ... alle norme del PSC).

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

DISMESSI		IN ATTIVITÀ	
AI.2.1 – AI.2.2 RUE	Ali.2.2 POC	AI.1 RUE	AI.1 POC
Sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione con ripristino del sito			
Riuso a fini agricoli con prescrizione di mitigazioni in caso di intervento	Demolizione e trasferimento secondo regole fissate dal PSC	Riuso per usi agricoli compatibili, compresi contoterzisti, magazzini agricoli, vendita di prodotti km 0, con prescrizione di mitigazioni in caso di intervento	Dopo 10 anni dalla dismissione, il POC può prevedere attraverso specifico accordo la demolizione e il trasferimento secondo le regole definite dal PSC

**Art. 11.7.15 Baracche e manufatti precari legati all’attività agricola**

1. Le baracche e i manufatti precari legittimati possono essere riconvertiti in edifici stabili, aventi la stessa Su - da computare nel calcolo complessivo della Su ammessa di cui all’art.



11.7.5. - secondo le prescrizioni di cui all'art. 11.7.2, solo nel caso siano inserite in un centro aziendale.

2. Qualora le baracche e i manufatti precari di cui al comma 1 siano addossati ad un edificio preesistente non storico, possono essere riconvertiti – alle condizioni del comma precedente – in tettoie. Nel caso di baracche e manufatti precari addossati ad edifici storici non è ammessa la riconversione e l'unico intervento ammesso è la demolizione.
3. Non è ammesso il recupero di baracche e manufatti precari isolati, cioè non legati ad un centro aziendale.
4. Non è ammesso il recupero di baracche e manufatti precari negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN, e in generale nelle zone tutelate.

**ALLEGATO 1. ELENCO INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC**

1	IUC.1 - via Borsara – Via Verdeta
2	IUC.2 - Stradello Secchia
3	IUC.3 - Stradello Secchia
4	IUC.4 – Via Verdeta
5	IUC.5 – Via Verdi- via Verdeta
6	IUC.R1 – via Canaletto
7	IUC.R2 - Ristorante La Bastia – via Canaletto
8	IUC.P1 – via Leonardo da Vinci

## ALLEGATO 2. CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC

### INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DEL RUE

IUC n. ....- località .....

(Schema suscettibile di modificazioni in relazione alle peculiarità dell'intervento)

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di ..... e ..... per l'attuazione dell'Intervento Unitario Convenzionato IUC ..... in ....., località .....

#### REPUBBLICA ITALIANA

l'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ....., ....., innanzi a me ..... Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Modena con residenza in ..... sono presenti i signori:

- ....., nato/a a ..... il ....., domiciliato/a per la carica in ..... che interviene al presente atto non in proprio, ma quale ....., tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di ..... del ..... n. .... Prot. n..... e quindi in nome e per conto del COMUNE DI ....., con sede in .....1, Codice Fiscale ....., in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

- \_\_\_\_\_, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" - nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario delle aree interessate.

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo,

#### PREMETTONO

- che detta area perimetrata come IUC \_\_\_ è disciplinata dal RUE vigente all'art \_\_\_;
- che il \_\_\_\_\_ di seguito indicato come Soggetto attuatore, ha presentato al Comune di ..... una domanda in data \_\_\_\_\_ registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_, intesa ad ottenere l'approvazione di un Intervento Unitario Convenzionato relativo a terreni di sua proprietà siti a ....., località \_\_\_\_\_, secondo un progetto a firma di \_\_\_\_\_;
- che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data \_\_\_\_\_, registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_, il progetto di Intervento Unitario Convenzionato contenente gli schemi progettuali relativi al progetto delle opere in carico al Soggetto Attuatore necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie;
- (oppure) che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data \_\_\_\_\_, registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_, il progetto di Intervento Unitario Convenzionato contenente il progetto delle opere in carico al soggetto attuatore stesso, necessarie

per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico, e delle opere edilizie di livello adeguato per il rilascio dei relativi permessi di costruire.

- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.2.4, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare in un progetto unitario gli interventi consentiti;
- che il PSC e il RUE prescrivono che gli Interventi Unitari Convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC
- che sul progetto di Intervento Unitario Convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:
  1. favorevole della CQAP in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  2. favorevole dell'Azienda USL in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  3. favorevole dell'Arpa in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  4. favorevole della Telecom Italia S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  5. favorevole dell'Enel Distribuzione S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  6. favorevole della Hera S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  7. favorevole del Consorzio di Bonifica in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
- che con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il progetto di Intervento Unitario Convenzionato è stato approvato dalla Giunta Comunale;
- che si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale intervento unitario, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di ....., quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

Tav. 1 \_\_\_\_\_ Tav. 2 \_\_\_\_\_

Tav. 3 \_\_\_\_\_ Tav. 4 \_\_\_\_\_

Tav. 5 \_\_\_\_\_ Tav. 6 \_\_\_\_\_

Tav. 7 \_\_\_\_\_ Tav. 8 \_\_\_\_\_

Tav. 9 \_\_\_\_\_ Tav. 10 \_\_\_\_\_

Planimetria segnaletica stradale

Relazione illustrativa

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N.T.A. Prescrizioni tecniche

Relazione geologica e geotecnica

Documento Previsionale di Clima Acustico

Schema di Convenzione

Tutto ciò premesso

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'intervento unitario convenzionato IUC \_\_\_\_.

#### Articolo 1

##### OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto approvato dalla Giunta Comunale, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq \_\_\_\_, e identificata nel RUE vigente come IUC \_\_\_\_ di cui all'art. \_\_\_\_ del RUE.

#### Articolo 2

##### BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nell'IUC \_\_\_\_ ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di ..... al Foglio \_\_\_\_, mappali \_\_\_\_, per una superficie complessiva pari a mq. \_\_\_\_\_.

#### Articolo 3

##### DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

- Superficie territoriale ST = \_\_\_\_\_ mq
- Usi previsti \_\_\_\_\_
- Potenzialità edificatorie per i diversi usi SU = \_\_\_\_\_ mq
- Prescrizioni particolari \_\_\_\_\_
- Contributo di sostenibilità \_\_\_\_\_

Costituito da:

- Cessione gratuita di aree per dotazioni ST = \_\_\_\_\_ mq.
- Opere da realizzare per la sostenibilità \_\_\_\_\_
- Modalità e tempi di attuazione dell'intervento \_\_\_\_\_
- Garanzie \_\_\_\_\_

Le destinazioni sopra specificate rispettano i contenuti del RUE vigente e sono riportate nell'elaborato grafico \_\_\_\_\_ che rappresenta il riferimento per la redazione dei frazionamenti catastali.

Le aree ad uso pubblico di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 6.5.

#### Articolo 4

##### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - RILASCIO TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI

Il progetto di Intervento Unitario Convenzionato prevede la realizzazione di \_\_\_\_\_ nelle aree che resteranno di uso privato.

In particolare \_\_\_\_\_ per una superficie utile complessiva Su = \_\_\_\_\_ mq così come individuato nella tavola \_\_\_\_\_, con destinazione d'uso \_\_\_\_\_ cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente. L'edificazione di tale potenzialità edificatoria privata può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 31/02 e ss. mm. e ii.

La richiesta del titolo abilitativo relativo alle opere private e alle opere di cui al seguente art. 5 può essere contestuale alla presentazione del progetto dello IUC qualora sia completo della necessaria documentazione di livello progettuale adeguato.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere private oggetto del presente IUC potrà avvenire soltanto ad avvenuta stipula della presente convenzione, ad avvenuto rispetto degli impegni previsti al seguente art. 5 ed in particolare si intende subordinato a:

- rilascio del permesso di costruire delle opere previste all'art. 5, in caso di impegno alla realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore;
- versamento delle somme dovute al Comune di \_\_\_\_\_, in caso di monetizzazione
- cessione delle aree e altri impegni previsti a titolo di contributo di sostenibilità.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di cui all'art. 5 laddove dovute verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii.. Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere di cui all'art. 5 ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 5 laddove ne sia prevista la realizzazione.

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle norme/relazione del presente Intervento Unitario Convenzionato.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi o nella presente convenzione se indicati nel seguente art. 5.

#### Articolo 5

##### ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

##### 5.1. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7)

- a) cedere a titolo gratuito al Comune di \_\_\_\_\_, con le modalità indicate dal successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree per le opere elencate alla seguente lettera quale quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, per una superficie di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziate con colore/retino \_\_\_\_\_ nell'elaborato \_\_\_\_\_ ed individuate al Catasto Terreni di \_\_\_\_\_, nel foglio n. \_\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_;

b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere previste nel progetto del presente IUC quali quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'IUC così come individuate negli specifici elaborati:

- 1) ... \_\_\_\_\_ €  
 2) ... \_\_\_\_\_ €  
 3) ... \_\_\_\_\_ €

TOTALE importo aree e opere CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ \_\_\_\_\_ €

Il suddetto costo, basato esclusivamente su un progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione delle fidejussioni; sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dal progetto approvato di IUC, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel presente IUC, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

- a) cedere al Comune le opere realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;
- b) (oppure) versare importo pari a Euro \_\_\_\_\_ a favore del Comune di ..... quale contributo finalizzato a \_\_\_\_\_, contestualmente alla presente stipula (oppure) entro il \_\_\_\_\_.
- c) (oppure) Il Soggetto attuatore si impegna a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le opere previste dall'IUC alla precedente lettera b) non insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a), individuate nella tav. \_\_\_\_\_. La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui al successivo art. ...;

## 5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- a) cedere a titolo gratuito al Comune di ....., con le modalità indicate al successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per una superficie complessiva di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziata nell'elaborato \_\_\_\_\_, ed individuate al Catasto Terreni di \_\_\_\_\_, nel foglio n. \_\_\_ particelle \_\_\_\_\_;
- b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto del presente IUC, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'IUC, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000 così come individuate negli specifici elaborati:

Opere di urbanizzazione interne all'area oggetto di intervento, ai sensi dell'articolo A-26, della legge regionale n. 20/2000:

1) costruzione delle strade, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica;	_____ €
2) delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili;	_____ €
3) realizzazione dei parcheggi pubblici;	_____ €
4) costruzione dei percorsi pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;	_____ €
5) realizzazione ed attrezzatura delle aree di verde pubblico, completo di sistema di irrigazione;	_____ €
6) realizzazione dello spazio per la raccolta dei rifiuti solidi;	_____ €
7) costruzione delle reti di fognatura delle acque bianche e nere ricadenti in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni;	_____ €
8) costruzione della rete di illuminazione pubblica;	_____ €
9) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia;	_____ €
10) costruzione degli impianti e delle reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni;	_____ €
11) costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua potabile;	_____ €
12) costruzione delle reti di distribuzione gas metano;	_____ €
Opere di urbanizzazione esterne all'area oggetto di IUC, ai sensi dell'articolo A-26, comma 6, della legge regionale n. 20/2000:	
13) ...	_____ €
14) ...	_____ €
15) ...	_____ €
TOTALE opere interne + opere esterne U1	_____ €

Il suddetto costo, calcolato sulla base esclusivamente di un progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione delle fidejussioni; sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dallo IUC, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel presente IUC, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

- c) cedere al Comune le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;
- d) (oppure) Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione primaria per quanto da monetizzare, sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.



- e) (oppure) Il Soggetto attuatore si impegna a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le opere previste dall'IUC alla precedente lettera b) non insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a), individuate nella tav. \_\_\_\_\_. La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui al successivo art. ...;

### 5.3. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.

### 5.4. ULTERIORI IMPEGNI

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

## Articolo 6

### REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### 6.1. ESECUZIONE

Tutte le opere di cui all'art. 5 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.

In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro del lotto sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto, quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità.

Tali opere saranno autorizzate con Permesso di Costruire, da chiedersi a cura e spese del Soggetto Attuatore e comunque a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii..

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione .

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere.

Le opere, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle eventuali lottizzazioni adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle opere, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R n. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di ....., oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Ai lavori relativi alle opere si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre l'attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico laddove previste, il Soggetto attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi.

## 6.2. PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE E OPERE

È facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

## 6.3. MANUTENZIONE

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di cui al seguente comma 4 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al comma 5, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto al precedente comma 2.

In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a ripristinare lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

## 6.4. COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Le opere elencate all'art. 5 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori il Soggetto Attuatore dovrà procedere al conferimento di incarico al collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione.

La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a favore del Comune di ..... come da art. 8.6 della presente convenzione.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; il seguente svincolo delle garanzie fidejussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

In particolare per le opere destinate a verde pubblico, il Comune non prenderà in carico la manutenzione di tali opere se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione. Le condizioni di attecchimento verranno verificate dall'Ufficio Tecnico comunale tramite sopralluoghi periodici da effettuarsi durante il periodo di attecchimento, mentre tale attecchimento è da intendersi conseguito con la verifica in contraddittorio dello stato di attecchimento alla fine della seconda stagione vegetativa susseguente all'impianto, comprovato da verbale in contraddittorio. Entro i successivi 60 giorni, dall'esito positivo della verifica, il Comune redigerà il collaudo delle opere a verde, e con approvazione dello stesso nei successivi 30 giorni, svincolerà le fidejussioni in essere contemporaneamente alla presa in carico della manutenzione di tali opere comprensive delle relative eventuali certificazioni di conformità aggiornate.

#### 6.5 CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE

Con il presente atto il Soggetto attuatore, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di ....., successivamente al collaudo di cui comma 4 e oneri di passaggio di proprietà e redazione del frazionamento, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 5 della presente convenzione.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune di ..... come previsto a seguito del collaudo di cui comma 4, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

#### Articolo 7

#### GARANZIA FIDEJUSSORIA

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione delle opere viene consegnata a favore del Comune, da parte del Soggetto Attuatore o del Consorzio, ove si costituisca, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, in coerenza con Delibera di Giunta comunale n. 90/2010.

L'ammontare complessivo delle fidejussioni è quindi di € \_\_\_\_\_ così ripartito:

- € \_\_\_\_\_ a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all. 5 della presente convenzione;
- € \_\_\_\_\_ a garanzia dell'esecuzione delle opere a verde pubblico di cui all'art. 5;

Nel caso di riscossione da parte del Comune, tali fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati. Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di ..... dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 15 giorni da tale evento.

La fidejussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del Settore.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale.

La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere di cui 6.4 della presente convenzione.

La riduzione della fidejussione presentata a garanzia della realizzazione e cessione di aree sistemate a verde pubblico è regolata dall'art. 6 della presente Convenzione.

#### Articolo 8

##### SANZIONI PER INADEMPIENZE

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente Convenzione, il Soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui alla legge regionale n. 31/2002.

#### Articolo 9

##### MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria laddove previste e la delimitazione dei lotti di intervento; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante all'IUC.

Solo nel caso in cui l'approvazione dello IUC non sia contestuale al rilascio del Permesso di Costruire delle opere private, non costituiscono variante le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti

planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita.

#### Articolo 10

##### DURATA

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione. (Se vi sono impegni specifici di mantenimento o gestionale indicare la durata specifica)

#### Articolo 11

##### TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali dell'IUC, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presenta convenzione.

#### Articolo 12

##### SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

#### Articolo 13

##### SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di cui all'art. 5 e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Come da specifica disposizione ministeriale sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in ..... di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto al N.C.T. del Comune di ....., alla partita \_\_\_\_\_, come segue:

foglio \_\_\_\_\_ Mappali \_\_\_\_\_

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 109 del 17.12.2010, la proprietà ha effettuato il versamento dei diritti di segreteria dovuti pari a con bollettino postale sul conto corrente n. 17264409 in data ....

- Euro 100,00 per la definizione di convenzioni connesse a titoli edilizi;
- Euro 300,00 euro per conferenze indette s specifica richiesta di privati,
- altro....
- oneri e diritti di segreteria connessi al titolo edilizio

(località)....., (data) .....

### **ALLEGATO 3. DEFINIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE**

#### **Azienda agricola**

1. Azienda agricola è la combinazione dei fattori produttivi la cui titolarità, ai fini delle presenti norme, è da riferirsi ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 CC (e s.m.i.) e vede tra le sue componenti terreni agricoli ed edifici, (anche in appezzamenti non contigui), secondo i seguenti titoli di possesso: proprietà e/o affitto, usufrutto, enfiteusi, uso e comodato anche tramite l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, beneficio parrocchiale a colonia perpetua. L'azienda è da considerare agricola quando eserciti le attività agricole e connesse come sopra definite. L'azienda può essere condotta in forma diretta familiare, o mista (lavoro familiare e insalariato), in economia solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

#### **Impresa agricola**

1. È il soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 CC (e s.m.i.) che organizza e gestisce i processi produttivi, realizzati in una o più aziende agricole (e quindi può disporre di una o più unità fondiarie agricole).

#### **Azienda agricola di nuova formazione / imprenditoria giovanile**

1. Ai fini del presente RUE si definisce "azienda agricola di nuova formazione / imprenditoria giovanile" l'azienda agricola condotta da:
  - a. giovani agricoltori con meno di 40 anni in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale iscritti nella gestione previdenziale,
  - b. giovani con meno di 40 anni che intendono esercitare l'attività agricola, purché acquisiscano entro 36 mesi dall'acquisto o dall'ampliamento dell'azienda agricola, la qualifica di imprenditore agricolo professionale, così come stabilito dalla DGR 752/2006 ed entro i 12 mesi successivi l'iscrizione alla gestione previdenziale, pena la decadenza degli eventuali benefici acquisiti,
  - c. giovani con meno di 40 anni che subentrano nella titolarità aziendale, nelle condizioni di qualifica di cui ai punti precedenti,in possesso dei seguenti requisiti:
  - maggioranza assoluta di giovani con meno di 40 anni, tra i titolari dell'azienda, residenti nel territorio dell'Unione del Sorbara;
  - sede legale amministrativa e operativa ubicata nel territorio dell'Unione del Sorbara.
2. Le tipologie di impresa sono:
  - Società in nome collettivo
  - Società semplice
  - Società in accomandita semplice
  - Società in accomandita per azioni
  - Società per azioni
  - Società a responsabilità limitata
  - Società cooperative (comprese quelle con 3–8 soci);

**Attività agricola a tempo parziale o attività agricola minore**

1. Per attività agricola a tempo parziale si deve intendere l'attività di coltivazione, selvicoltura, allevamento di animali, unitamente alle attività di cura e manutenzione del territorio.
2. I requisiti per lo svolgimento di tale attività collegata all'eventuale richiesta di interventi sono:
  - che l'area, con o senza edifici di servizio, su cui si svolge tale attività, risulti in piena proprietà del richiedente e non sia inferiore a 1 ha di SAU;
  - che la proprietà fondiaria sia in un unico corpo;
  - che il proprietario risieda nel Comune di Bastiglia;
  - che il proprietario non sia in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale, che sia cioè sotto alla soglia delle 56,5 giornate all'anno e ricavi dall'attività meno del 25% del reddito sul totale del proprio reddito.
3. Le eventuali quantità di SU per edifici di servizio e accessori ammesse per i terreni sui quali si svolge tale attività non saranno più computabili per il terreno qualora questo cambi proprietà o venga accorpato ad altri agricoli. Le norme degli ambiti del territorio rurale specificano le possibilità e le quantità ammesse in caso di intervento edilizio.

**Attività agricola amatoriale**

1. Si intendono per "attività agricola amatoriale" le operazioni colturali prevalentemente per l'autoconsumo (con esclusione di colture estensive), e/o di manutenzione del territorio, che garantiscono comunque un presidio sostenibile contro il degrado e l'abbandono, anche se in forme non continuative.

**Unità fondiaria agricola o "unità poderale agricola" (UFA)**

1. Per "unità fondiaria agricola" ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unica unità tecnico-produttiva condotta unitariamente da coltivatore diretto, o imprenditore agricolo o imprenditore agricolo professionale o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, ecc).
2. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità territoriale di intervento minima per il rilascio di atti autorizzativi edilizi e urbanistici riconducibili all'attività agricola.
3. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno ven-

ga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

3. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.
4. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

#### **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)**

1. Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

#### **Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

1. L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie (frutteti, vigneti, castagneti da frutto, ecc.). Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, al netto delle tare improduttive.

#### **Centro aziendale**

1. Si definisce "Centro Aziendale" il luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola (complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa). Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo"). Può non coincidere con il centro amministrativo. Può essere costituito anche da un solo edificio, comprendente le diverse funzioni

#### **Attività agricole**

1. Si intendono come attività agricole le forme di coltivazione del fondo, la selvicoltura e l'allevamento di animali così come descritte dall'art. 2135 CC e s.m.i.

#### **Attività agricole connesse**

1. Si intendono come connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmen-



te impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legislazione vigente.

#### **Unità colturale (UC)**

1. Appezamento di suolo agricolo delimitato e sistemato ai fini di una determinata coltura agricola .

#### **Attività agromeccanica (AAGR)**

1. Attività fornita totalmente o in maniera prevalente a favore di terzi, con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla coltivazione nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agro-forestali, la manutenzione del verde, e le sistemazioni di carattere idrogeologico. Sono altresì ricomprese nell'attività agromeccanica le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta (DLgs 99/2004 art. 5).

#### **Imprenditore agricolo (IA)**

1. Colui che esercita l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile e sue successive modifiche (Dlgs 228 del 18 maggio 2001).
2. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è considerato giovane imprenditore agricolo l'imprenditore agricolo avente una età non superiore a 40 anni.". ( articolo 4-bis del decreto legislativo 18 maggio 2001).

#### **Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP)**

1. Colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 7 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e successive modifiche, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro (DLgs 99/2004 art. 1).

#### **Coltivatore Diretto (Cd)**

1. Colui che si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sempre che la complessiva forza lavorativa del relativo nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame, così come disposto dall' art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, nonché dall'art. 2083 del Codice Civile .

#### **Produttori Agricoli (PA)**

1. Si definiscono produttori agricoli:

- a) soggetti che esercitano, individualmente od in forma associata, le attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile e ss.mm.ii., nonché le attività di pesca in acque dolci e di acquacoltura, con un volume di affari non superiori ad Euro 20.658,28.
- b) organismi agricoli di intervento, o altri soggetti per loro conto, che effettuano cessioni di prodotto in applicazione di regolamenti dell'Unione europea;
- c) cooperative e loro consorzi, associazioni e loro unioni che effettuano cessioni di prodotti, allo stato originario o previa manipolazione o trasformazione, "per conto" dei soci o associati o partecipanti, in capo ai quali sussistano i requisiti per rientrare fra i soggetti di cui alla lettera a).

### **Unità Lavorativa Uomo**

1. Per Unità Lavorativa Uomo si intende un'unità di lavoro corrispondente a 225 giornate/anno di 8 ore ciascuna e costituisce l'unità di calcolo dell'attività lavorativa necessaria per la conduzione dell'azienda.

### **Serra- Serra aziendale**

1. Per serra e/o serra aziendale si deve intendere la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture e coperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante costituisca il substrato per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda.
2. Non sono assimilabili alle serre di cui al presente articolo le "serre mobili" così come definite all'art. 7 comma 1 della L.R. 15/2013 e ss. mm. ii., né i "tunnel stagionali".

### **Serra di tipo industriale**

1. Si intende la costruzione nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie. Tali edifici vanno realizzati nelle zone produttive o comunque in ambiti appositamente individuati.

### **Allevamento domestico**

1. Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare o autoconsumo.

### **Allevamenti zootecnici**

1. Per allevamento zootecnico si intende qualsiasi allevamento di animali che produce beni o servizi destinati al mercato, ivi compresi gli allevamenti di selvaggina, animali da pelliccia, stazioni di sosta con carattere continuativo con esclusione degli animali da affezione e degli allevamenti familiari che producono beni per l'autoconsumo e di strutture ove sono detenuti cavalli per attività con finalità sportive di interesse generale.
2. Gli allevamenti si distinguono in:

- c) allevamenti industriali o interaziendali: quelli siti in zone specificamente destinate dallo strumento urbanistico
  - d) allevamenti aziendali: quelli collocati in zona agricola normale
3. Chiunque attivi un nuovo allevamento della specie bovina e bufalina, equina, ovi-caprina, suina, nonché di animali da cortile, non destinati all'autoconsumo, oltre alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale e dal presente regolamento, deve darne comunicazione al Servizio Veterinario. Allo stesso obbligo sono tenuti i conduttori di pensioni per animali. Sono altresì tenuti ai medesimi obblighi i titolari di allevamento di chiocciole e lumache (elicoltura), bachi da seta (bachicoltura), lombricoltura e altri (struzzi, daini, ecc.) e di incubazione di uova.

#### **Allevamento zootecnico intensivo**

1. Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti, ovvero 40 quintali.
2. Ai sensi del D.Lgs 372/99, allegato 1 punto 6.6, la realizzazione di allevamenti intensivi (con oltre 40.000 posti pollame o 2.000 posti suini di più di 30 Kg con 750 posti scrofe) é subordinata ad Autorizzazione Integrata Ambientale

#### **Allevamento industriale**

1. Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente.
2. Ai sensi del D.Lgs 372/99, allegato 1 punto 6.6, la realizzazione di allevamenti intensivi (con oltre 40.000 posti pollame o 2.000 posti suini di più di 30 Kg con 750 posti scrofe) é subordinata ad Autorizzazione Integrata Ambientale.

#### **Unità di Grosso Bovino (UGB)**

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di peso vivo corrispondono a 7-8 bovini per Ha (assumendo per la vacca da latte 5 - 5,5 q.li). Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di U.G.B. (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 U.G.B. corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano specifici coefficienti di conversione.

#### **Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIAA)**

1. E' il Piano formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a - Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999).

**Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)**

1. Per Programma di Riqualificazione e Ammodernamento dell'attività agricola, aziendale e/o interaziendale agricola, si intende quel complesso di interventi tecnici, edilizi, ed economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti, ammissibili in base a quanto definito dal presente RUE, con l'attività produttiva programmata dall'azienda. Il PRA non contiene al suo interno la possibilità di deroga allo strumento urbanistico.

**Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole**

1. E' l'atto con il quale vengono definiti ed assunti gli impegni da parte del titolare dell'azienda agricola, in merito ai contenuti del Programma di riconversione o ammodernamento (assetto colturale e tipo di utilizzo della nuova costruzione) e alla attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti dallo strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda.
2. Con il medesimo atto vengono altresì definiti i vincoli di inedificabilità, di asservimento e di destinazione d'uso degli edifici esistenti ed in previsione, in riferimento alla documentazione catastale ad esso allegata.
3. L'atto viene allegato ai Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola, e ai singoli titoli abilitativi previsti nonché a tutti i successivi atti di trasferimento di diritti reali sui terreni ed edifici interessati

**Fattorie didattiche**

1. Per le fattorie didattiche si fa riferimento a quanto previsto nella delibera di giunta regionale n. 314/2010 dell'8 febbraio 2010– disposizioni attuative del Titolo II, "fattorie didattiche" della L. R. N. 4/2009, "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità.
2. In analogia alle aziende agricole, con atto d'obbligo sono definite le condizioni e fissati gli impegni dei titolari di azienda agricola a tempo parziale.

**Vendita diretta dei prodotti agricoli**

1. Per la vendita diretta dei prodotti agricoli si deve fare riferimento allo specifico regolamento comunale dei mercati contadini (Delibera del C.C. n. 9 del 29/04/2010), così come previsto dal decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali del 20 novembre 2007, emanato in attuazione della legge 27/12/2006 n. 296.

**Nucleo o corte rurale**

1. Ai fini delle presenti norme, si intende per nucleo la località abitata o già abitata costituita da un gruppo di case contigue o vicine, con almeno 2 edifici (con esclusione di tettoie, baracche e proservizi) e con interposte strade, sentieri, spiazzi, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili purché l'intervallo fra gli edifici non superi una trentina di metri e sia in ogni modo

inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e il più vicino degli edifici manifestatamente sparsi.