



PSC TERRED'ACQUA

COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

RUE

RUE  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

RUE

Sindaco  
Daniela Occhiali

responsabile di progetto: arch. Carla Ferrari

**consulenti e collaboratori:**

analisi socio-economiche e scenari demografici: CDS soc.coop e arch. Rudi Fallaci  
sistema insediativo: arch. Luca Biancucci, arch. Chiara Biagi, arch. Guido Pongiluppi, dott. Paolo Trevisani  
persistenze storiche: arch. Emico Guaitoli Panini  
archeologia: Museo Archeologico Ambientale di San Giovanni in Persiceto  
geologia, geomorfologia, sismica e idraulica: dott. geol. Valeriano Franchi, dott.ssa geol. Stefania Asti, ing. Adelio Pagotto  
mobilità e traffico: ing. Fabio Cerino, ing. Francesco Mazza (Airis srl)  
rumore e qualità dell'aria: dott.ssa Francesca Rametta, ing. Irene Bugamelli, (Airis srl)  
aspetti energetici: p.i. Lorena Zanni  
territorio rurale (agricoltura, paesaggio, ecosistemi): dott. Salvatore Giordano, arch. Camilla Alessi (Airis srl)  
dott. Stefano Lin, dott.ssa Cinzia Morsiani (Centro Agricoltura Ambiente)  
consulenza giuridica: avv. Lorenzo Minganti

**Ufficio di Piano e Comitato tecnico Associazione Terre d'Acqua**

arch. Carla Ferrari, p.a. Ivan Passuti, dott.ssa urb. Alida Spuches  
Comune di Anzola Emilia: dott. geol. Davide Fornalè, arch. Romolo Sozzi  
Comune di Calderara di Reno: arch. Angelo Premi, ing. Mauro Lomai, dott.ssa urb. Emanuela Bison,  
geom. Sandra Campagna, geom. Pedrini Roberta, geom. Ennio Benedetto, geom. Sabrina Saetti, p.e. Cristina Grandi  
Comune di Crevalcore: geom. Michele Bastia, geom. Mirna Quaglieri,  
geom. Michele Tattini, dott.ssa Giulia Sala  
Comune di Sala Bolognese: arch. Maria Grazia Murru, geom. Manuel Bergonzini  
Comune di San Giovanni in Persiceto: ing. Valerio Bonfiglioli, geom. Melissa Candini,  
arch. Elena Lazzari, arch. Silvia Manelli,  
Comune di Sant'Agata Bolognese: geom. Davide Scacchetti, geom. Claudia Masi



ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE TERRE D'ACQUA

# ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE TERRED'ACQUA

# R.U.E.

## R.U.E.

### REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

---

#### Indice

#### TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Art. 1	Oggetto e contenuto del RUE	pag.	6
Art. 2	Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	pag.	7
Art. 3	Salvaguardia del RUE	pag.	8
Art. 4	Entrata in vigore del RUE ed effetti sugli atti regolamentari previgenti	pag.	9
Art. 5	Efficacia dei titoli abilitativi e degli strumenti attuativi	pag.	9
Art. 6	Modifiche al RUE	pag.	10

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

#### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 7	Modalità di attuazione del PSC	pag.	11
Art. 8	Intervento diretto	pag.	11
Art. 9	Interventi soggetti a POC	pag.	12
Art. 10	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	pag.	13
Art. 10 bis	Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (P.R.A.)	pag.	18
Art. 11	Attività edilizia libera	pag.	19
Art. 12	Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC	pag.	19

#### CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13	Parametri e indici urbanistici	pag.	19
Art. 14	Utilizzazione degli indici fondiari	pag.	22
Art. 15	Parametri edilizi	pag.	23
Art. 16	Distanze	pag.	23

Art. 17	Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp)	pag.	26
Art. 18	Calcolo delle portate meteoriche	pag.	31

### **CAPO III INTERVENTI EDILIZI**

Art. 19	Manutenzione ordinaria (MO)	pag.	32
Art. 20	Manutenzione straordinaria (MS)	pag.	33
Art. 21	Restauro scientifico (RS)	pag.	34
Art. 22	Restauro e risanamento conservativo	pag.	35
Art. 23	Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo	pag.	37
Art. 24	Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA)	pag.	41
Art. 25	Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB)	pag.	42
Art. 26	Restauro e risanamento conservativo di tipo C (RCC)	pag.	43
Art. 27	Ripristino tipologico (RT)	pag.	44
Art. 28	Ristrutturazione edilizia (RED)	pag.	45
Art. 29	Nuove costruzioni (NC)	pag.	46
Art. 30	Ampliamenti (AM)	pag.	48
Art. 31	Ristrutturazione urbanistica (RU)	pag.	49
Art. 32	Demolizione (D)	pag.	50
Art. 33	Recupero e risanamento delle aree libere	pag.	50
Art. 34	Movimenti di terra o sistemazione dei terreni	pag.	51
Art. 35	Modifica di destinazione d'uso (MU)	pag.	52

### **CAPO IV AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE**

#### **SEZIONE I - TERRITORIO URBANIZZATO**

Art. 36	Ambiti urbani storici (AS)	pag.	54
Art. 37	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_0)	pag.	59
Art. 38	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)	pag.	63
Art. 39	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)	pag.	69
Art. 40	Aree di trasformazione per usi residenziali (AC_3)	pag.	71
Art. 41	Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP_0)	pag.	75
Art. 42	Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1)	pag.	78
Art. 43	Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato (AP_2)	pag.	83
Art. 44	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	pag.	86
Art. 45	Aree di trasformazione per usi produttivi (AP_4)	pag.	88
Art. 46	Aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti (AP_5)	pag.	92
Art. 47	Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano (AG/U)	pag.	94
Art. 47 bis	Aree edificate in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) e in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)	pag.	97

#### **SEZIONE II - TERRITORIO RURALE**

Art. 48	Prescrizioni particolari per il territorio rurale	pag.	99
Art. 49	Aree di valore naturale e ambientale (AVN)	pag.	106
Art. 50	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)	pag.	112
Art. 51	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA)	pag.	125
Art. 52	Ambiti agricoli periurbani (AAP)	pag.	140
Art. 52 bis	Attrezzature private di interesse generale in territorio rurale (AG/R)	pag.	147

## CAPO V

### USI

Art. 53	Definizioni degli usi	pag.	152
Art. 54	Usi diversi da quelli ammessi dal PSC e dal RUE	pag.	160
Art. 55	Disposizioni particolari per gli usi agricoli	pag.	161

## CAPO VI

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 56	Prescrizioni di carattere geotecnico e sismico	pag.	162
Art. 57	Prescrizioni di carattere idrogeologico	pag.	163
Art. 58	Prescrizioni di carattere idraulico	pag.	164
Art. 59	Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico	pag.	167
Art. 60	Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico	pag.	169
Art. 61	Prescrizioni per il risparmio idrico	pag.	171

## CAPO VII

### SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 62	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	pag.	174
Art. 63	Verde pubblico (DOT_V)	pag.	175
Art. 64	Attrezzature di servizio (DOT_S)	pag.	176
Art. 65	Attrezzature tecnologiche (URB)	pag.	178
Art. 66	Parcheggi pubblici (P)	pag.	179
Art. 67	Viabilità	pag.	180
Art. 68	Distributori di carburante	pag.	182

## CAPO VIII

### REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 69	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	pag.	183
Art. 70	Conservazione degli elementi di pregio	pag.	184
Art. 71	Allineamenti ed elementi aggettanti delle facciate	pag.	184
Art. 72	Coperture, canali di gronda, pluviali, tubazioni	pag.	184
Art. 73	Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico	pag.	185
Art. 74	Numerazione civica	pag.	185
Art. 75	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni e altre opere minori aventi rilevanza urbana	pag.	185
Art. 76	Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali	pag.	186
Art. 77	Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	pag.	186
Art. 78	Recinzioni	pag.	187
Art. 79	Occupazione di suolo pubblico	pag.	188

## TITOLO III

### PROCEDIMENTI EDILIZI

#### CAPO I

##### ORGANI E LORO FUNZIONI

Art. 80	Sportello unico per l'edilizia	pag.	189
Art. 81	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	pag.	189
Art. 82	Documento guida della CQAP	pag.	190
Art. 83	Composizione e nomina della CQAP	pag.	191
Art. 84	Funzionamento della CQAP	pag.	191

#### CAPO II

##### VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO

Art. 85	Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia	pag.	193
Art. 86	Parere preventivo della Commissione	pag.	194

**CAPO III**  
**TITOLI ABILITATIVI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 87	Titoli abilitativi	pag.	195
Art. 88	Soggetti aventi titolo	pag.	196
Art. 89	Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo	pag.	197

**SEZIONE II - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Art. 90	Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria	pag.	197
Art. 91	Disciplina della denuncia di inizio attività	pag.	198
Art. 92	Documentazione da allegare alla DIA	pag.	199
Art. 93	Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività	pag.	200

**SEZIONE III - PERMESSO DI COSTRUIRE**

Art. 94	Interventi soggetti a permesso di costruire	pag.	201
Art. 95	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	pag.	201
Art. 96	Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire	pag.	202
Art. 97	Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	pag.	204
Art. 98	Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico	pag.	204
Art. 99	Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	pag.	205

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

Art. 100	Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	pag.	205
Art. 101	Variazioni minori in corso d'opera	pag.	206
Art. 102	Variazioni essenziali	pag.	206

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

Art. 103	Tolleranza nella esecuzione dei lavori	pag.	207
Art. 104	Difformità edilizie minori	pag.	207

**CAPO IV**

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

Art. 105	Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	pag.	208
Art. 106	Contributo di costruzione	pag.	209
Art. 107	Oneri di urbanizzazione	pag.	209
Art. 108	Costo di costruzione	pag.	210
Art. 108 bis	Contributo aggiuntivo per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche	pag.	211
Art. 109	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	pag.	211
Art. 110	Convenzione-tipo	pag.	212
Art. 111	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	pag.	213

**CAPO V**

**ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI**

Art. 112	Punti fissi di linea e di livello	pag.	213
Art. 113	Comunicazione di inizio lavori	pag.	213
Art. 114	Conduzione del cantiere	pag.	214
Art. 115	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	pag.	215
Art. 116	Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori	pag.	215
Art. 117	Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche	pag.	216
Art. 118	Comunicazione di fine lavori	pag.	216

**CAPO VI**  
**VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

Art. 119	Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	pag. 216
Art. 120	Certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 218
Art. 121	Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 218
Art. 122	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	pag. 219
Art. 123	Elenco dei tecnici verificatori	pag. 220

**CAPO VII**  
**PUBBLICITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME**

Art. 124	Pubblicità dei titoli abilitativi	pag. 220
Art. 125	Riesame del permesso di costruire	pag. 221
Art. 126	Riesame della denuncia di inizio attività	pag. 221
Art. 127	Riesame degli atti in difformità dai pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	pag. 222

**TITOLO IV**  
**REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

Art. 128	Requisiti tecnici delle opere edilizie	pag. 223
Art. 129	Organismo edilizio e relazioni funzionali	pag. 223
Art. 130	Requisiti e famiglie di requisiti	pag. 224
Art. 131	Contenuti dei requisiti cogenti	pag. 225
Art. 132	Requisiti volontari	pag. 227
Art. 133	Limiti di applicazione dei requisiti	pag. 228
Art. 134	Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	pag. 229
Art. 135	Inosservanza dei requisiti tecnici	pag. 229
Art. 136	Insedimenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	pag. 229
Art. 137	Applicazione della normativa sismica	pag. 230

**TITOLO V**  
**SANZIONI**

Art. 138	Sanzioni	pag. 232
----------	----------	----------

## TITOLO I PRINCIPI GENERALI

### Art. 1

#### Oggetto e contenuto del RUE

1. Il presente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nell'osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con le previsioni del PSC e della pianificazione sovraordinata.
2. Il presente RUE stabilisce in particolare:
  - a) la disciplina generale delle trasformazioni e degli usi dei suoli, regolando le modalità d'intervento e le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi;
  - b) le norme procedurali che attengono al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, ai controlli in corso d'opera e a conclusione dei lavori;
  - c) i requisiti delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
  - d) la disciplina generale sulle modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali e delle modalità di concorso dei privati nella realizzazione degli stessi, ivi compresa la disciplina del contributo di costruzione;
  - e) la disciplina della realizzazione e gestione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
3. Il RUE si compone dei seguenti elaborati costitutivi:
  - RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio
  - RUE/T - Classificazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale - scala 1:5.000:  
La sigla identificativa di ogni tavola, dopo la parola RUE, riporta la lettera identificativa del Comune:  
AN per il Comune di Anzola dell'Emilia  
CA per il Comune di Calderara di Reno  
CR per il Comune di Crevalcore  
SB per il Comune di Sala Bolognese  
SG per il Comune di San Giovanni in Persiceto  
SA per il Comune di Sant'Agata Bolognese  
e la progressione alfabetica delle tavole:  
RUE.AN/Ta, b, c, d  
RUE.CA/Ta, b, c, d, e  
RUE.CR/Ta, b, c, d, e, f, g, h, i  
RUE.SB/Ta, b, c, d, e  
RUE.SG/Ta, b, c, d, e, f, g, h, i  
RUE.SA/Ta, b, c, d
4. Fanno parte integrante del presente RUE i seguenti Allegati:
  - Requisiti cogenti e Requisiti volontari
  - Contributo di costruzione.
5. Gli elaborati del RUE possono essere adeguati a disposizioni legislative, statali o regionali, nonché aggiornati alle previsioni di strumenti urbanistici sovraordinati, mediante delibera del

Consiglio comunale, che si limiti a prendere atto della sopravvenienza, senza che ciò costituisca variante al RUE.

## **Art. 2**

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

1. La disciplina generale delle trasformazioni e degli usi dettata dal presente RUE trova applicazione per tutti gli interventi attuabili nel territorio comunale, secondo quanto specificato ai seguenti commi.
2. Il presente RUE integra le disposizioni specifiche delle NTA del PSC con riguardo ai singoli ambiti, zone, aree, limiti e perimetri individuati dal PSC stesso. A tale scopo le previsioni del presente RUE trovano applicazione, anche se non espressamente richiamate, al fine:
  - a) sia di specificare la disciplina relativa alle modalità di attuazione, ai tipi di intervento e agli usi, dichiarati ammissibili dalle prescrizioni delle NTA del PSC;
  - b) sia di fornire la nozione e le modalità di calcolo dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi stabiliti dalle NTA del PSC o dal RUE, quale limite o condizione delle trasformazioni o usi dichiarati ammissibili.
3. Per le previsioni del PSC per le quali è consentita l'attuazione con intervento diretto, la disciplina delle NTA del PSC, integrata dalle disposizioni del presente RUE, costituisce l'unico parametro ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e di norme sovraordinate.
4. Per le previsioni del PSC che sono soggette, per la loro attuazione, alla preventiva approvazione del piano operativo comunale (POC) ed eventualmente, per previsione di quest'ultimo, a piano urbanistico attuativo (PUA), l'art. 10 del presente RUE stabilisce i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi, ad integrazione di quanto previsto dalle NTA del PSC.
5. Le disposizioni del presente RUE costituiscono prescrizioni, ai sensi dell'art. 11 della LR n. 20 del 2000 e devono trovare puntuale e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operino nel territorio comunale.
6. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive ed indirizzi dettati dal PSC; in caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
7. Per la precisa definizione dei limiti e del computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE, le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
8. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.



9. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle previsioni del RUE è ammesso nei soli casi previsti dal successivo art. 98 (Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico).
10. In caso di dubbio interpretativo o di contrasto tra le disposizioni di norma del RUE e gli elaborati grafici dello stesso RUE, prevale la norma scritta.

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

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

5. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del presente RUE adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.
6. Gli strumenti urbanistici attuativi che, anteriormente alla data di adozione del presente RUE, fossero stati presentati e per i quali siano spirati i termini per la presentazione delle osservazioni, al fine di far salvi gli eventuali diritti acquisiti e le situazioni giuridiche pregresse, sono considerati, esclusivamente agli effetti del presente articolo, temporaneamente conformi al RUE, sino alla data di approvazione di quest'ultimo. Tali strumenti dovranno essere approvati e convenzionati alla data di approvazione del RUE.

#### **Art. 4**

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

1. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della LR n. 20 del 2000.
2. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente RUE e che risulti con esso incompatibile.

#### **Art. 5**

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

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

capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;

- qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni tipologiche fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.
- le eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi già efficaci sono ammissibili nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi in base ai quali sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.

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

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

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

**CAPO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC**

**Art. 7**  
**Modalità di attuazione del PSC**

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

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

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC o dal RUE e per le quali tali normative non prevedano la necessaria preventiva approvazione del POC e del PUA. Sono in particolare soggetti ad intervento diretto:
  - a) le trasformazioni edilizie ammesse nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - b) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 11 del presente RUE;
  - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti assoggettati a POC dal PSC;
  - d) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni in genere e degli impianti tecnologici nelle aree urbanizzate esistenti.
2. Nei casi di cui al comma 1, con esclusione per quelli di cui al punto b, gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire ovvero alla presentazione di denuncia di inizio attività, in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare.
3. Gli interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina indicata dai commi 2 e 3 dell'art. 2 e dai commi 1 e 2 dell'art. 87 del presente RUE. La realizzazione degli stessi è in ogni caso subordinata all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto del titolo abilitativo.
4. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, gli interventi edilizi, in qualsiasi area ricadano, potranno essere subordinati all'avveramento di condizioni specificatamente dettate dall'Amministrazione Comunale, finalizzate al risanamento di situazioni di degrado che emergano dal Quadro Conoscitivo del PSC ovvero da altri strumenti di pianificazione, anche settoriali, quali ad esempio relative alle condizioni di accessibilità carrabile/ciclo-pedonale e di parcheggio, ovvero alla presenza di volumi edilizi incongrui, ecc. Tali condizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale, per i singoli casi, all'atto del rilascio del permesso di costruire, che sarà quindi subordinato alla stipula di apposita convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione.

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

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

**Art. 10**  
**Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), con esclusione dei Piani di Recupero relativi alle richieste di insediamento di usi diversi da quelli ammessi dalle NTA del PSC o dal RUE per gli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" dallo stesso PSC, dovranno contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) schema di convenzione;
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, di norma in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e documentazione comprovante la proprietà; nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, nonché, nei casi particolarmente significativi, sezioni e profili dell'area d'intervento;
  - d) stato di fatto contenente, fra l'altro:
    - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti;
    - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti, compreso il rilievo degli eventuali edifici esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e ogni altra infrastruttura esistente, corredata dei relativi vincoli ;
    - viabilità e toponomastica;
    - ogni vincolo gravante sull'area;
  - e) documentazione fotografica dell'area di intervento, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - f) planimetria di progetto inserita in un opportuno e idoneo intorno, di norma in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:
    - quote planimetriche e altimetriche di progetto,
    - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
    - aree di cessione e relative destinazioni funzionali,
    - strade e percorsi pedonali e ciclabili, corredate delle relative sezioni in scala adeguata, atte a evidenziare gli interventi di mitigazione finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche,
    - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
    - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
    - spazi per servizi,
    - progetto di massima degli spazi di parcheggio pubblici,
    - spazi di parcheggio privati;
    - progetto di massima della segnaletica orizzontale e verticale;
  - g) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - h) schema delle reti infrastrutturali e dei relativi allacciamenti e relativa previsione di spesa;
  - i) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano che dovranno comprendere:

- tabella con l'indicazione, per ciascun lotto, della SU edificabile, dell'altezza massima e degli usi ammessi;
  - eventuali indicazioni sulle tipologie, materiali, finiture e colori da rispettare nel PUA e le relative modalità applicative
  - eventuali indicazioni su obiettivi di qualità da raggiungere in materia ambientale, bioedilizia o di risparmio energetico
- l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) relazione geologica, geotecnica e sismica secondo quanto previsto dalle normative e direttive vigenti in materia;
- n) per i comparti ARS, ARR, APR, APC:
- **progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale** delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;
  - **relazione archeologica**, redatta a cura di un archeologo (laureato in discipline di ambito archeologico e con adeguato *curriculum* in materia), finalizzata a dare indicazioni certe ed affidabili su stratigrafia, cronologia e presenza o meno di evidenze archeologiche ed elaborata sulla base delle seguenti indagini preliminari:
    - consultazione dei materiali bibliografici ed archivistici
    - interpretazione archeologica delle fotografie aeree,
    - ricognizione sul terreno con riconoscimento delle caratteristiche di antropizzazione individuabili sulla superficie e primo esame dei materiali archeologici eventualmente rinvenuti;
    - realizzazione di trincee esplorative, aperte con mezzo meccanico a benna liscia, la cui ubicazione e profondità saranno definite dall'archeologo, in base ad un progetto di massima dell'intervento edilizio che definisca, con buona approssimazione, l'area da edificare e le quote massime di profondità degli interventi edilizi.

Qualora risultino evidenti tracce archeologiche si darà comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, in quanto rinvenimento di natura archeologica soggetto ai dispositivi di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004.
  - documentazione inerente lo **studio previsionale di impatto o clima acustico**, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 10 della LR 15/2001, secondo quanto previsto all'art. 59 del presente RUE, redatta a cura di un tecnico abilitato ed elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004;
  - **relazione idraulica** riportante le seguenti informazioni:
    - superficie totale dell'intervento,
    - n. abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o n. addetti (per gli insediamenti produttivi),
    - portata di calcolo,
    - descrizione rete fognaria,
    - quota di allacciamento,
    - tipo di materiale impiegato,
    - specificazione manufatti particolari.

Lo schema di convenzione di cui al precedente punto a) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.
  - **relazione di valutazione energetico-ambientale**, contenente:
    - il bilancio energetico-ambientale dell'ambito di intervento per vettori energetici e per settori di consumo. Il bilancio energetico sarà effettuato sulla base delle soluzioni progettuali proposte e delle possibili mitigazioni finalizzate oltre che alla

riduzione dei consumi energetici anche alla riduzione delle emissioni di gas serra. Il bilancio energetico dovrà essere redatto in modo da verificare la possibilità tecnica ed economica che il fabbisogno energetico complessivo dell'ambito di intervento risulti ridotto rispetto a quello risultante da una mera applicazione dei dispositivi di legge richiamati dal presente RUE e che tale fabbisogno risulti, per quanto possibile assicurato mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o ad esse assimilabili;

- una analisi del sito in relazione a: caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- specifiche indicazioni (da riportare nelle Norme di Attuazione del PUA) volte a garantire una adeguata progettazione bioclimatica dell'ambito di intervento, con particolare riguardo al fatto che il lay-out delle strade e degli spazi esterni, dei lotti e dei singoli edifici siano tali da assicurare un adeguato accesso alla radiazione solare durante la stagione invernale e per contro una riduzione della radiazione termica durante la stagione estiva, mediante strategie di controllo dell'irraggiamento solare diretto ed indiretto oltre che a garantire la massima efficienza dei dispositivi che utilizzano l'energia solare (assenza di ombreggiamento su pannelli solari termici e fotovoltaici);
- uno studio in cui sia valutata la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili in misura superiore a quanto previsto dall'applicazione delle normative vigenti richiamate dal presente RUE, impianti di cogenerazione ad alto rendimento, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento o altre tecnologie, in modo da soddisfare, nella massima misura possibile, il fabbisogno energetico del comparto e da ridurre l'emissione di gas serra.

3. L'assoggettabilità dei piani urbanistici attuativi alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente è definita all'art. 5 della LR 20/2000, come modificata dalla LR 6/2009.
4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:
  - a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di SU edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste,
  - b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili,
  - c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree e delle opere necessarie per la urbanizzazione del comparto d'intervento;
  - e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
  - h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;



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

- schema della circolazione veicolare e pedonale;
- l) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
  - superficie di intervento,
  - SU e SA di ciascuna unità minima di intervento,
  - superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati,
  - totale della SU e della SA in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, etc.).

Nel caso gli interventi previsti dal piano di recupero ricadano in quelli elencati al art. 59 commi 1, 2, 3 e 5, il piano di recupero dovrà contenere idonea documentazione acustica, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 10 della LR 15/2001, secondo quanto previsto all'art. 59 del presente RUE, redatta a cura di un tecnico abilitato ed elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004.

6. Qualora gli ambiti di possibile trasformazione urbana esercitino impatti, diretti e indiretti, sui territori dei nodi e dei corridoi della rete ecologica, che non siano già soggetti a Valutazione d'Impatto Ambientale e/o a Valutazione d'Incidenza, i relativi PUA devono contenere una relazione volta a individuare e valutare gli eventuali effetti negativi sulla naturalità e funzionalità della rete.

Tale relazione deve presentare i seguenti contenuti:

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

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

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

- componenti abiotiche;
- componenti biotiche;
- funzionalità dei nodi
- funzionalità delle connessioni ecologiche.

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

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

## Art. 10 bis

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

1. Il "Piano/programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale" (P.R.A.) è definito dall'art. 36-bis delle NTA del PSC, in attuazione del PTCP, per gli interventi definiti come "significativi" ai sensi delle "Linee guida per il governo delle trasformazioni nel territorio rurale" della Provincia di Bologna (Del. Giunta Provinciale n. 485 del 22.11.2005) e della "Modulistica-tipo per l'attestazione della sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 11.5 delle Norme del PTCP per gli interventi in territorio rurale definiti significativi dagli strumenti urbanistici comunali" approvata dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. n. 572 dell'11 Novembre 2008, in base alla quale i P.R.A. devono essere redatti.
2. Il PSC definisce gli interventi "significativi", per i quali la presentazione del P.R.A. costituisce presupposto obbligatorio di ammissibilità.
3. I contenuti dei "Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale" (P.R.A.) ed i requisiti per la presentazione dei P.R.A. sono definiti nella "Modulistica-tipo per l'attestazione della sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 11.5 delle Norme del PTCP per gli interventi in territorio rurale definiti significativi dagli strumenti urbanistici comunali" approvata dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. n. 572 dell'11 Novembre 2008.
4. Il P.R.A. può essere presentato:
  - dagli I.A.P.,
  - dai conduttori di aziende agricole o da uno dei soci o da un amministratore dell'azienda, quando risponda alla definizione di "Imprenditore Agricolo Professionale" (IAP) ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 99/2004), o di "Coltivatore diretto" ai sensi dell'art. 31 della L. 590/65. L'azienda deve essere iscritta alla sez. Imprese agricole della CCIAA o all'Anagrafe Aziende Agricole,
  - dai Coltivatori diretti,che posseggano i requisiti di cui al pt. 2.4 della citata modulistica-tipo.
5. Il P.R.A., sottoscritto dal proprietario e da chi ne abbia titolo, corredato dalla documentazione di cui alla citata delibera GP 572/2008, viene presentato allo sportello unico per l'edilizia. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione, eventuali documenti integrativi che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o da questa acquisibili; tale richiesta comporta l'interruzione dei termini. Il procedimento di valutazione deve concludersi entro 60 giorni dalla presentazione del P.R.A., o della documentazione integrativa; l'eventuale valutazione positiva, da comunicarsi all'interessato, consente la presentazione del titolo abilitativo per l'intervento edilizio entro il termine di 5 anni. L'eventuale valutazione negativa deve essere preceduta dalla comunicazione di cui all'art. 10-bis della L. 241/1990.
6. Per l'effettuazione della valutazione di cui al comma che precede il Comune può avvalersi, a seguito di apposita convenzione od accordo territoriale, anche in forma associata con altri comuni, degli uffici provinciali.

**Art. 11**  
**Attività edilizia libera**

1. L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del DPR n. 380 del 2001, contenuta nell'art. 5 del D.L. n. 40 del 2010, convertito con modifiche dalla Legge 22.05.2010, n. 73 e successive modificazioni.

**Art. 12**  
**Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli  
e in ambiti soggetti a POC**

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

**CAPO II**  
**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

**Art. 13**  
**Parametri e indici urbanistici**

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

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

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

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

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

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

**DE Diritti edificatori**

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

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

**CUD Coefficiente udometrico**

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

**QN Portata nera**

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

**AP Acque di prima pioggia**

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

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

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

**ASP Acqua di seconda pioggia**

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

**ARD Acque reflue di dilavamento**

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

**P Parcheggi**

Nei parcheggi pubblici di urbanizzazione (PU) e in quelli di pertinenza (Pp), la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,50 x 5,00, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m 3,00 x 10,00. Le aree per parcheggi si intendono comprensive delle corsie di accesso e delle aiuole di arredo a verde. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti devono essere sempre alberati, con filari posti mediamente ogni 6/7 metri circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 mq, separata dagli stalli di parcheggio in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.

**VP Verde pubblico attrezzato**

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

**Vpc Verde privato condominiale**

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

**Vp Verde pertinenziale**

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

**I.A.P** Si definisce I.A.P. (Imprenditore Agricolo Professionale) colui il quale risponde alla definizione di cui al Decreto legislativo n. 99 del 29/03/2004, successivamente modificato dal Decreto legislativo n. 101 del 27 maggio 2005. La qualifica di I.A.P. può essere richiesta da chi possiede conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999 e dedica all'attività agricola, di cui all'art. 2135 del Codice civile, direttamente o in qualità di socio, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e ricava dall'attività medesima almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. La certificazione che comprova la qualifica di I.A.P. è rilasciata dalla Provincia di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda. In relazione alle indicazioni formulate nell'ambito normativo comunitario e nazionale, in cui si fa esplicito riferimento alla professionalità e alla redditività dell'azienda agricola, la figura dello I.A.P. rappresenta il soggetto che presenta i requisiti necessari per la eventuale realizzazione, ove ammessa, della residenza agricola (A.1). In caso di impresa in forma societaria, almeno uno dei soci che esercitano mansioni tecnico-gestionali deve rispondere alla definizione di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.). In caso di società di capitale o di cooperativa almeno un amministratore deve rispondere alla definizione di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.).

**Coltivatori diretti**

Sono considerati "Coltivatori diretti" coloro che direttamente e abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi e all'allevamento e al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a 1/3

di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento e il governo del bestiame. Possono essere coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, i mezzadri, i compartecipanti, gli enfiteuti, i coloni parziari, nonché i lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperative. La certificazione che comprova la qualifica di Coltivatore diretto è rilasciata dalla Provincia di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

#### **Azienda agricola**

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

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

### **Art. 14**

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

1. Dalla data di adozione del PSC e del RUE, l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività relativi alla utilizzazione degli indici sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. La superficie minima di intervento può interessare anche più proprietà; in questo caso, il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività devono essere cointestati.
3. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la SU delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici che competono, secondo il RUE, all'ambito oggetto dell'intervento.
4. All'atto della richiesta del permesso di costruire o della presentazione di DIA, dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data di adozione del RUE, con precisa indicazione delle opere progettate e individuazione grafica delle aree sulle quali è stata computata la Superficie fondiaria (SF) relativa alla applicazione dei parametri urbanistici o, nel caso di interventi per usi agricoli, delle superfici aziendali di pertinenza.
5. Ai sensi del presente RUE si intende come edificio esistente quello regolarmente legittimato, ossia autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17.8.1942 (rif. Legge 1150/1942) in qualsiasi zona del territorio e in data antecedente al 6.8.1967 se in ambito classificabile come rurale alla medesima data del 6.8.1967 (rif. Legge 765/1967).

6. Sono considerati conformi alle norme del RUE gli edifici legittimamente in essere con destinazione d'uso conforme alle norme di area urbanistica e con una consistenza in Superficie utile minore o uguale a quella prevista dal presente RUE.
7. Relativamente agli ambiti consolidati, gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, nonché quelli difformi per consistenza, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni, eccedenti la ordinaria e straordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso, soltanto per adeguarsi al presente RUE. Sono fatti salvi gli edifici in contrasto per i quali sia ammessa la ristrutturazione da attuarsi previa demolizione e fedele ricostruzione che potranno mantenere la consistenza in essere ancorché eccedente rispetto alle disposizioni del presente RUE, ferma restando la necessità di adeguamento della destinazione d'uso.
8. Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente (inteso come demolizione e successiva non contestuale edificazione) la destinazione d'uso e la Superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di area urbanistica.

#### **Art. 15** **Parametri edilizi**

1. Il presente RUE assume le definizioni di cui all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010 e si dovrà quindi fare riferimento alle definizioni dei parametri edilizi ivi contenute.
2. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti la SA non può essere inferiore al 20% e non può essere superiore al 60% della SU. Le superfici accessorie in quantità eccedente il 60% della SU sono da computarsi quale SU al fine del rispetto degli indici edificatori.  
Per ogni nuova unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di una cantina (minimo 3 mq), che potrà essere garantita anche solo come spazio all'uopo dedicato, entro il locale autorimessa, quando questo abbia una superficie uguale o superiore a 18 mq, garantendo in tal modo, comunque, la superficie minima per l'autorimessa, pari a 15 mq.

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

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

Le distanze si misurano rispettivamente:

- dai confini di proprietà = D1



- dai confini urbanistici = D2
  - dagli edifici prospicienti = D3
  - dalle strade = D4.
2. Nel caso in cui il RUE o il POC non prevedano altre prescrizioni particolari di distanza minima, si applicano i minimi indicati ai commi successivi.
  3. Gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) di edifici esistenti e gli interventi di ampliamento (AM) sono considerati agli effetti delle distanze, come interventi di nuova costruzione (NC).
  4. **D1 - Distanze dai confini di proprietà**, intesa come misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della SQ (Superficie coperta) dell'edificio stesso e sul confine considerato:
    - a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno dell'ambito urbano storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, si mantengono le distanze preesistenti; anche in caso di sostituzione edilizia, le distanze preesistenti non possono essere ridotte;
    - b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m 5, si applica una distanza minima non inferiore a m 3, né inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di m 10,00 tra pareti finestrate.
    - c) per tutte le nuove costruzioni, per le demolizioni e contestuali nuove costruzioni e per gli ampliamenti, si applica una distanza minima di m 5. Negli ambiti urbani consolidati sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che risultino privi o carenti rispetto alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali richiesta dal presente RUE, alla data di adozione del PSC e del RUE. Negli ambiti urbani consolidati è ammessa l'edificazione sul confine di proprietà nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice Civile.
    - d) nel caso di PUA, le distanze dai confini di proprietà si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto; all'interno del comparto le distanze fra i confini di proprietà dei singoli lotti sono disciplinate dalla Norme di Attuazione del PUA.
  5. **D2 - Distanze da confini urbanistici**, fra aree/ambiti a differente destinazione d'uso, intesa come distanza fra aree/ambiti a diversa vocazione prevalente: residenziale, terziaria e direzionale, produttiva, rurale, di servizio per dotazioni territoriali, ovvero il confine reciproco tra tali stesse aree/ambiti così come perimetrati nella cartografia del RUE e tenendo conto che la distanza dai confini di ambito non si applica nei confronti delle zone di rispetto. Si intende che non devono essere applicate distanze D2 fra aree/ambiti che abbiano da stessa tipologia di destinazione (es.: AP\_1 rispetto ad AP\_0, AC\_1 rispetto ad AC\_0, AP\_1 rispetto ad APR, AC\_1 rispetto ad ARS, ecc.). In particolare:
    - a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno dell'ambito urbano storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, si mantengono le distanze preesistenti; anche in caso di sostituzione edilizia, le distanze preesistenti non possono essere ridotte;
    - b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m 5;
    - c) per tutte le nuove costruzioni, con esclusione di quelle artigianali e industriali e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m 5;
    - d) per le nuove costruzioni artigianali e industriali, si applica una distanza minima di m 10 nei confronti delle aree a prevalente destinazione residenziale ed una distanza minima di m 5 nei confronti di tutte le altre zone a destinazione non produttiva;

- e) le distanze dai confini urbanistici non si applicano nei confronti delle fasce di rispetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo: stradale, ferroviario e cimiteriale, ecc.);
- f) nel caso di PUA, le distanze dai confini urbanistici si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto;
- g) le aree AVN non costituiscono confini urbanistici quando confinino con ambiti agricoli.

6. **D3 - Distanze tra edifici**, intesa come distanza minima intercorrente tra un punto qualsiasi posto sul perimetro della SQ (Superficie coperta) di uno dei due edifici e il perimetro della SQ (Superficie coperta) dell'altro, misurata sul piano orizzontale:

Si applicano i seguenti minimi, nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata:

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

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

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

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

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

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

7. **D4 - Distanza dalle strade** (con riferimento alla classificazione delle strade e al perimetro dei Centri Abitati, definiti ai sensi dell'art. 3 del Nuovo Codice della Strada come l'insieme di edifici facenti parte di un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada) e alle disposizioni di cui al successivo art. 67. La distanza dalle strade è intesa come la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, fra il ciglio dell'infrastruttura stradale (limite della particella catastale) e l'edificio, nel punto più vicino alla infrastruttura:

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

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

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

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

8. Le distanze D1, D2, D3 e D4, come sopra definite, non si applicano a manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (es. cabine elettriche MT/bt, nicchie per contatori, ecc.). Non si applicano inoltre per impianti tecnologici posti all'esterno di fabbricati produttivi, che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. canne fumarie, camini, ecc.), ancorché rivestiti da strutture di protezione sia con funzioni estetiche che ambientali, nei casi in cui la zona oggetto di intervento confina con un'altra area con destinazione di tipo produttivo, ovvero con ambito del territorio rurale. Eventuali norme specifiche più restrittive derivanti dalla legislazione nazionale o regionale che regolamentano le distanze da strutture e infrastrutture tecniche, prevalgono necessariamente sulle presenti disposizioni.
9. Le distanze D1, D2, D3 e D4, come sopra definite, non si applicano agli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione energetica di edifici esistenti quando l'ispessimento delle murature e degli elementi di copertura sia finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche (es. fodere a cappotto se realizzati nei limiti e con le modalità previste all'art. 11 commi 1 e 2 del D.Lgs. 115/2008 e ss. mm. e ii).

#### **Art. 17**

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

1. Salvo quanto specificato al successivo comma 3, in tutti gli interventi edilizi che comportano aumento di carico urbanistico, con esclusione dei fabbricati compresi nell'ambito urbano storico AS individuato dal PSC, per i diversi usi insediati e per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della L.R. 11/98, devono essere realizzati parcheggi di pertinenza nelle quantità indicate al comma 9 del presente articolo.
2. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra unità edilizia posta in un raggio di accessibilità pedonale non superiore a 500 metri, purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
3. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
4. Negli edifici pubblici o aperti al pubblico (scuole, sedi della pubblica amministrazione, pubblici esercizi, alberghi, ecc), i parcheggi pertinenziali sono di uso pubblico, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza e devono quindi essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti. Possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute nel POC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge. Una parte dei parcheggi pertinenziali può essere di uso riservato, ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli addetti di una determinata attività economica o gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

5. Nell'edilizia residenziale, quando la dotazione di spazi di parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto di 1 mq ogni 10 mc di costruzione (volume lordo) per la residenza, ovvero la quantità specificata al successivo comma 9 per le singole destinazioni, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
6. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
7. Nei casi di ampliamento della SU esistente alla data di adozione del PSC, le quantità indicate si intendono riferite alla SU aggiuntiva, ovvero alla porzione di immobile oggetto di intervento comportante aumento di carico urbanistico.
8. Nella realizzazione dei parcheggi di pertinenza valgono le disposizioni di cui al successivo art. 57 comma 6.
9. Tabella dotazioni parcheggi di pertinenza (Pp) in relazione agli usi:

U.1	Residenza	Pp =	<p>2 posti-auto per ogni unità immobiliare (con un minimo di 1 mq/10 mc), di cui almeno uno in autorimessa chiusa.</p> <p>Nelle nuove costruzioni (NC) almeno 1 posto auto per ogni alloggio deve essere previsto in autorimessa chiusa della superficie minima di 15 mq (con una lunghezza minima di ml. 5 ed una larghezza minima di ml. 2,60).</p> <p>Il secondo posto auto può essere scoperto, nell'area di pertinenza.</p> <p>Per i fabbricati esistenti non sono ammessi interventi che riducano le dotazioni preesistenti.</p>
U.2	Attività ricettive	Pp =	<p>65 mq/100 mq SU (1 posto auto/40 mq SU) e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera di cui almeno 1/2 di uso pubblico</p>
U.3	Residenza collettiva	Pp =	<p>30 mq/100 mq SU e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera di cui almeno 1/2 di uso pubblico</p>
U.4 (*)	<p>Esercizi commerciali di vicinato: U.4a - Esercizi commerciali di vicinato alimentari U.4b - Esercizi commerciali di vicinato non alimentari (fino a 150 mq in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e fino a 250 mq di SV in comuni con oltre 10.000</p>	Pp =	<p>1 posto auto ogni: 30 mq di SV 40 mq di SV</p>

	abitanti)		tutti di uso pubblico
U.5.1 (* )	Medio-piccole strutture di vendita a. alimentari; b. non alimentari (da 151 mq fino a 800 mq di SV in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti; da 251 mq e fino a 1.500 mq di SV in comuni con oltre 10.000 abitanti): - alimentari fino a 400 mq - non alimentari fino a 400 mq - alimentari da 401 a 800 mq - non alimentari da 401 a 800 mq - alimentari da 801 a 1.500 mq - non alimentari da 801 a 1.500 mq	Pp =	1 posto auto ogni: 30 mq di SV 40 mq di SV 18 mq di SV 25 mq di SV 13 mq di SV 20 mq di SV tutti di uso pubblico
U.5.2 (* )	Medio-grandi strutture di vendita a. alimentari; b. non alimentari (da 801 e fino a 1.500 mq di SV in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti; da 1.501 mq e fino a 2.500 mq di SV in comuni con oltre 10.000 abitanti): - alimentari da 801 a 1.500 mq - non alimentari da 801 a 1.500 mq - alimentari da 1.501 a 2.500 mq - non alimentari da 1.501 a 2.500 mq	Pp =	1 posto auto ogni: 13 mq di SV 20 mq di SV 8 mq di SV 16 mq di SV tutti di uso pubblico
U.6a (* )	Grandi strutture di vendita alimentari (con oltre 1.500 mq di SV in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e con oltre 2.500 mq di SV in comuni con più di 10.000 abitanti)	Pp =	1 posto auto ogni: 8 mq di SV tutti di uso pubblico
U.6b (* )	Grandi strutture di vendita non alimentari (con oltre 1.500 mq in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e con oltre 2.500 mq di SV in comuni con più di 10.000 abitanti)	Pp =	1 posto auto ogni: 16 mq di SV tutti di uso pubblico
U.7	Pubblici esercizi	Pp =	- fino a 200 mq di SU: 30 mq/100 mq SU - da 201 a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 401 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq di SU: 300 mq/100 mq di SU tutti di uso pubblico
U.8	Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti	Pp =	- fino a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU - da 401 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU - oltre 1000 mq di SU: 300 mq/100 mq di SU tutti di uso pubblico
U.9	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, logistica	Pp =	50 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri) di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.10	Locali per lo spettacolo	Pp =	- fino a 400 mq di SU: 100 mq/100 mq SU

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- da 401 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq SU</li> <li>- oltre 1000 mq di SU: 300 mq/100 mq di SU</li> </ul> tutti di uso pubblico
U.11	Piccoli uffici e studi professionali	Pp =	60 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.12	Attività terziarie e direzionali	Pp =	75 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.13	Artigianato di servizio	Pp =	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fino a 200 mq di SU: 30 mq/100 mq SU</li> <li>- oltre 200 mq: 40 mq/100 mq SU</li> </ul>
U.14	Artigianato di servizio agli automezzi	Pp =	40 mq/100 mq SU
U.15	Attività artigianali e industriali	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
U.16	Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
U.18	Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri) di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.19	Attività di rimessaggio veicoli	Pp =	10 mq/100 mq SU di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune: - attrezzature di interesse comune  - attrezzature scolastiche		30 mq/100 mq SU di cui almeno 2/3 di uso pubblico  50 mq/100 mq SU di cui almeno 2/3 di uso pubblico
U.21	Attrezzature sportive: - con capienza di pubblico inferiore a 100 persone  - con capienza di pubblico inferiore a 400 persone  - con capienza di pubblico superiore a 400 persone	Pp =	30 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico  100 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 6 posti di capienza di pubblico autorizzata) tutti di uso pubblico  200 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata) tutti di uso pubblico
U.22	Attrezzature per il verde	Pp =	1 posto auto ogni 500 mq. di SF tutti di uso pubblico
U.23	Attrezzature per l'istruzione superiore	Pp =	100 mq/100 mq SU di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.24	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali	Pp =	40 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni

			75 mq. di SU) di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.25	Infrastrutture tecniche e tecnologiche	Pp =	10 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 200 mq. di SF)
U.26	Impianti di trasmissione via etere	Pp =	10 mq/100 mq SU (non meno di 1 posto auto ogni 200 mq. di SF)
U.27	Attrezzature per la mobilità	Pp =	10 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.28	Attrezzature socio-sanitarie	Pp =	100 mq/100 mq SU di cui almeno 1/2 di uso pubblico
U.29	Attrezzature culturali (capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone)	Pp =	30 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico
U.30	Cimiteri	Pp =	1 posto auto/ 30 loculi tutti di uso pubblico
U.31	Distributori di carburante	Pp =	40 mq/100 mq SU tutti di uso pubblico

A.1	Residenza agricola	Pp =	1 posto auto per alloggio con un minimo di 1 mq/10 mc Nelle nuove costruzioni (NC) almeno 1 posto auto per ogni alloggio deve essere realizzato in autorimessa chiusa della superficie minima di 15 mq (con una lunghezza minima di ml. 5 ed una larghezza minima di ml. 2,60)
A.7	Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo	Pp =	40 mq/100 mq SU (una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri) di cui almeno 1/2 di uso pubblico
A.11	Strutture ricettive agrituristiche	Pp =	65 mq/100 mq SU e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera di cui almeno 1/2 di uso pubblico

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

**Art. 18**  
**Calcolo delle portate meteoriche**

1. Sono fissati i seguenti coefficienti di deflusso unitari:

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

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

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

dove  $\varphi_i$  = coeff. di deflusso unitario

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

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

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

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

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

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

dove  $\varphi_m$  = coeff. medio ponderale

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

5. Per la verifica idraulica di comparti superiori ai 30 ha si deve ricorrere a modelli di calcolo implementati presso il competente ufficio comunale.

6. Tutti i progetti riguardanti il reticolo fognario o superficiale dovranno essere supportati da relazione e verifiche idrauliche che impieghino modelli di trasformazione afflussi-deflussi adottati dall'ufficio comunale competente, ovvero:

per  $A < 30$  ha MODELLO DI DE MARTINO O NASH A 3 SERBATOI

per  $A > 30$  ha MODELLO DI NASH A 3 SERBATOI (per bacini urbani)

MODELLO DELL'INVASO (per bacini rurali)

7. Il Quadro Conoscitivo del PSC definisce 5 classi di carico idraulico allo stato di fatto; in qualunque di esse si ricada deve essere verificata e dimostrata l'effettiva capacità di smaltimento della sezione dell'emissario, utilizzando la teoria disponibile per le verifiche di collettori e corsi d'acqua in condizioni di moto uniforme (es. Formula Chèzy).



8. Le tubazioni di scarico dei comparti dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovranno avere dimensioni tali da far defluire le acque che l'area in progetto recapiterebbe in condizioni ante operam di permeabilità (area a destinazione agricola), secondo il principio dell'"invarianza idraulica".
9. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica, nei piani urbanistici attuativi (PUA) è fatto obbligo di analizzare attentamente il sistema duale, al fine di ridurre il carico idraulico sui bacini, ad esempio incrementando il sistema maggiore inteso come insieme delle depressioni superficiali, canalette a cielo aperto ed effetto laminazione sulle superfici piane. Dovrà inoltre essere previsto l'utilizzo di fasce filtro o tampone a lato della carreggiata o delle superfici stradali e di parcheggi progettate ai sensi di quanto indicato in allegato alla DGR1860/06; gli interventi dovranno attenersi ai contenuti della *"Direttiva per la costituzione, mantenimento e manutenzione della fascia di vegetazione riparia, per la manutenzione del substrato dell'alveo e per il potenziamento dell'autodepurazione dei canali di sgrondo e dei fossi stradali"* (di cui alla delibera n. 1/5 del 17.04.2003 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino e in vigore dal 15.05.03 e successive modifiche e integrazioni), oltre che ai contenuti dell'Allegato 5 *"Linee guida per la realizzazione di Fasce Tampone per la riduzione dell'inquinamento diffuso"* della *"Relazione - Variante in recepimento del PTA regionale"* della variante PTCP della Provincia di Bologna.
10. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica delle portate scaricate, internamente ai comparti di intervento, dovranno essere ricavati idonei volumi di invaso. I volumi di invaso (in prima approssimazione pari ad almeno 500 mc per ettaro di ST) saranno composti da:
  - vasche di laminazione,
  - lama d'acqua sulle superfici esposte all'acqua (sistema maggiore),
  - geometrie sovradimensionate dei collettori interni (sistema minore).Volumi di invaso unitari inferiori a 500 mc/ha dovranno essere ampiamente motivati ed approfonditi attraverso calcoli idraulici esaurienti e verificabili e dovranno comunque ottenere il parere favorevole da parte dall'Autorità idraulica competente.
11. In corrispondenza dell'immissione del condotto fognario a servizio del comparto nel collettore ricevente, dovrà essere installata un bocca tarata che consenta il passaggio dei soli scarichi in invarianza idraulica così come definita nei commi precedenti.

### **CAPO III INTERVENTI EDILIZI**

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

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ed in particolare:
  - pulitura esterna, ripresa parziale o totale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti,

- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
  - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione, quando questi siano realizzati con materiali compatibili con il contesto di intervento,
  - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici, anche rivolti al risparmio energetico, che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici,
  - tinteggiatura dei paramenti esterni, con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
  - tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni,
  - riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie,
  - riparazione di pavimenti interni,
  - installazione di cancelletti e inferriate, purché uguali per tutto il fabbricato,
  - collocazione di tende esterne agli edifici, nel caso in cui questi ultimi prospettino su luoghi pubblici, nell'ambito urbano storico e negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, salvo quando diversamente disposto dalle specifiche normative comunali,
  - realizzazione ex-novo o ampliamento di impianti tecnici e realizzazione di opere costituenti pertinenza ad impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ove ammessi, fermo restando che è sempre vietata la collocazione di unità esterne degli impianti qualora interessino i prospetti esterni visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici (ad es. impianti di condizionamento o raffrescamento);
  - realizzazione, nell'ambito delle zone produttive, di strutture a tunnel mobili tipo copriscopri, purché di univoca destinazione pertinenziale all'immobile principale.
2. Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.
  3. La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, fermo restando quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

## **Art. 20**

### **Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte esterne nell'ambito urbano storico e negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, nonché la realizzazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.  
Sono inoltre da considerare opere di manutenzione straordinaria:
  - l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 115 del 30.5.2008,

- la sostituzione di elementi architettonici (bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma,
  - l'installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali,
  - la costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio,
  - la realizzazione di pensiline o di analoghe strutture aventi oggetto inferiore o uguale a ml. 1,50, con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
  - la collocazione di insegne e indicatori, limitatamente all'ambito urbano storico e per gli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, salvo quando diversamente disposto dalle specifiche normative comunali,
  - la costruzione di verande (terrazze o un balconi chiusi con un telaio in alluminio o legno o altro materiale, dotati di vetrate), con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
  - le opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma dell'edificio, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso dell'immobile e delle singole unità immobiliari,
  - le modifiche dei prospetti degli edifici non legate ad altri interventi, quando siano salvaguardati allineamenti e uniformità dei prospetti stessi (a titolo di esempio: inserimento o allargamento di una finestra o di un porta, trasformazione di porta in finestra e viceversa) fermo restando il rispetto dell'impaginazione originale del prospetto interessato, con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
  - le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, per gli edifici industriali ed artigianali,
  - le pavimentazioni e le sistemazioni delle aree esterne pertinenziali che non riducano la superficie permeabile (SP).
3. La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a denuncia di inizio attività.

## **Art. 21**

### **Restauro scientifico (RS)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e a quelli individuati dal PSC e assoggettati alla categoria del Restauro Scientifico.
2. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:

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

## **Art. 22**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:
- restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA),
  - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB),
  - restauro e risanamento conservativo di tipo C (RCC).

3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono definite per tutti gli edifici assoggettati dal PSC a restauro e risanamento conservativo di tipo A, B o C. Le disposizioni relative alle singole categorie di restauro e risanamento conservativo sono dettate ai successivi artt. 24, 25 e 26 del presente RUE mentre le prescrizioni relative agli interventi sui singoli elementi strutturali o decorativi sono dettate al successivo art. 23.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
5. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.
6. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.
7. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture purché coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della tradizione contadina (es. gelosie).
8. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi in tutto il patrimonio edilizio storico, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente in materia.
9. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, per gli edifici classificati di interesse storico-architettonico dal PSC, sono soggetti a permesso di costruire.
10. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:
  - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
  - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;
  - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
  - conservazione e restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio,
  - possibilità di realizzare di nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
  - possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di sagoma) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). E' ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma

utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originario (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio e solo per ripristinare elementi originari;

- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
  - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
  - la struttura e il manto di copertura;
  - le partizioni orizzontali interne;
  - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
  - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
  - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;
  - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
  - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
  - le pavimentazioni esterne;
  - le recinzioni;
- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.

### **Art. 23**

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

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RCA, RCB e RCC) dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Strutture verticali  
La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.
  - b) Strutture orizzontali  
Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, le opere di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammesse nel rispetto del sistema strutturale preesistente. In questi casi, la sostituzione di travi e solai lignei con altre strutture di uguale materiale è ammessa esclusivamente quando queste non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.
  - c) Strutture di copertura  
Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.  
La sostituzione della struttura lignea di copertura con altri elementi di uguale materiale è ammessa esclusivamente quando questa non rivesta un particolare interesse storico-

artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione.

d) Manti di copertura

E' prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi, ove presenti.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

Nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso dei coppi.

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

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

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

e) Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino ed eventuale sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

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

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

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

Il vano dell'impianto dovrà comunque essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

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

f) Impianti tecnici e tecnologici

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

g) Altezze utili

Qualora la categoria di intervento prescriva la conservazione dei solai esistenti oppure il mantenimento della quota degli stessi con sostituzione dei materiali deteriorati, è consentita la facoltà di derogare dalle altezze minime interne richieste dal presente RUE per l'abitabilità dei locali, a condizione che la destinazione prevista sia compatibile con l'altezza del locale.

h) Scantinati

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

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

i) Archi e volte

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

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

l) Cornicioni

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

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

m) Aperture

Tutte le aperture (finestre, porte e portoni) devono essere conservate o ripristinate nella configurazione originaria.

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

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

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

In relazione a particolari caratteristiche compositive dei fronti dell'edificio, è ammesso un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dal presente RUE, con un minimo di superficie illuminante/ventilante = 1/16.

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

n) Paramenti esterni e intonaci

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

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

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

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

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

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

o) Tinteggiature esterne

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

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

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



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

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

p) Infissi esterni (oscuranti)

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

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

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

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

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

q) Elementi in ferro

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

r) Elementi in pietra da taglio

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

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

s) Pavimentazioni

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

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

t) Elementi decorativi

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati.

In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, gelosie, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione in sasso o in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio, ecc.

u) Pannelli solari, fotovoltaici, ecc.

Non è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sulla copertura o sulle pareti esterne; quando obbligatori in base alle normative vigenti, questi dovranno trovare ubicazione nelle aree di pertinenza. Potranno essere valutate soluzioni in copertura esclusivamente con sistemi a minimo impatto visivo (coppi fotovoltaici o simili), sulla base di uno specifico approfondimento progettuale, da rappresentare con simulazioni ad alto realismo.

v) Isolamento termico

Ai fini di garantire un idoneo isolamento termico degli edifici, negli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B e C, è ammessa la realizzazione di fodere a cappotto, poste all'esterno del profilo del muro originario, finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, modificando la sagoma planimetrica dell'edificio, solo qualora non siano presenti apparati decorativi o architettonici sulle facciate. In tal caso dovranno essere adottati isolamenti posti all'interno delle murature esistenti. Per le medesime finalità di miglioramento dell'efficienza energetica, è ammessa la realizzazione di coibentazioni o di tetti ventilati, anche con modifica della linea di gronda, mantenendo fissa l'altezza corrispondente alla intersezione fra la parete esterna e la proiezione all'esterno dell'intradosso della copertura.

Per i fabbricati affacciati su strade pubbliche e piazze, gli isolamenti dovranno essere posti all'interno, ferma restando la possibilità da parte della Pubblica Amministrazione di individuare, con apposito Regolamento di assetto degli spazi pubblici, le strade e gli spazi per i quali possono essere ammessi interventi comportanti anche il restringimento degli stessi spazi pubblici.

z) Antenne paraboliche e impianti di raffrescamento

L'inserimento di antenne paraboliche e impianti di raffrescamento è ammesso esclusivamente quando siano ubicati in posizione tale da non risultare visibili da spazi pubblici ovvero, quando siano opportunamente integrati con il paramento murario, in forma strutturale e non esclusivamente con utilizzo di tinte omogenee.

## Art. 24

### Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A debbono prevedere:
  - a) la valorizzazione e il restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio,
  - b) la valorizzazione degli aspetti architettonici, con interventi di ripristino dei valori originali, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originale conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture,
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni,
    - la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici, assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio;
  - c) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e i materiali dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale;
  - d) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.

2. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento, che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
3. Il restauro e risanamento conservativo di tipo A può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini e l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
6. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art. 25**

#### **Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB)**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B debbono prevedere:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato,
    - il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati;
  - b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti e nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio; sono ammessi interventi di sostituzione della copertura, con ripristino del manto di copertura originale;

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
2. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo B devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
  3. Il restauro e risanamento conservativo di tipo B può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
  4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.
  5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
  6. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art. 26**

##### **Restauro e risanamento conservativo di tipo C (RCC)**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo C debbono prevedere:
  - a) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, ovvero la realizzazione di nuovi interventi strutturali,
  - b) il consolidamento della copertura esistente ovvero la sostituzione della stessa, con ripristino del manto di copertura originale,
  - c) il recupero dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato;
  - d) il riordino funzionale e compositivo delle relative aree di pertinenza;
  - e) il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda;
  - f) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
2. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
  3. In relazione a particolari condizioni di fatiscenza delle strutture e dei materiali è straordinariamente ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la sua fedele ricostruzione, senza introdurre alterazioni o modifiche alla sagoma del fabbricato e alla superficie totale (SU+SA) ricavabile nella sagoma del fabbricato, nel rispetto dei criteri che si sarebbero adottati per l'intervento di recupero, garantendo comunque, nel calcolo, la SA minima all'interno della sagoma del fabbricato e nel rispetto di quanto indicato ai precedenti comma 1 e 2 del presente articolo e secondo le indicazioni richiamate al precedente art. 22. Le condizioni di fatiscenza di cui sopra dovranno essere certificate da un tecnico abilitato, con perizia giurata.
  4. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

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

1. Si definiscono interventi di ripristino tipologico, gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente crollate di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Sono assoggettabili a ripristino tipologico i ruderi che, allo stato attuale, si presentano solo parzialmente crollati, in quanto totalmente privi di struttura di copertura e con murature perimetrali che possono essere in parte crollate in modo più o meno esteso. Non è quindi assimilabile ad un rudere il cumulo di mattoni o pietre conseguente all'integrale crollo dell'edificio preesistente, nè il reperimento di una traccia di fondazione di un immobile totalmente scomparso. E' ammesso il recupero dei ruderi per i quali rimangano in essere le murature perimetrali originarie per un'altezza media delle murature tuttora in essere di almeno 3 metri. Potranno essere assoggettati ad interventi di ripristino tipologico anche edifici per i quali non si rilevino strutture in elevazione, esclusivamente nel caso di edifici crollati a seguito di calamità naturali, incendi o altri eventi calamitosi, documentabili con atti delle autorità preposte (Vigili del Fuoco, ecc.), sulla base di documentazione che consenta di accertare la consistenza del volume originario.
3. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
4. Gli interventi di ripristino tipologico sono soggetti a permesso di costruire.

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

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito della sagoma e dell'involucro dell'edificio esistente, salvo i casi di seguito specificati. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
- Sarà, in ogni caso, classificato come intervento di "ristrutturazione edilizia" quello che preveda un'insieme sistematico di opere e che comprenda:
- il rifacimento, la modifica o l'ammodernamento complessivo degli impianti,
  - la sostanziale ridistribuzione funzionale dell'unità immobiliare,
  - interventi sulle strutture murarie (intendendo per tali anche le tramezzature interne).
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a tutela e devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edificio col contesto ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti:
- a) a POC e, per previsione di quest'ultimo, a PUA, qualora interessino organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e in particolare:
    - gli edifici aventi destinazione residenziale superiori a 20.000 mc di volume totale,
    - gli edifici aventi destinazione produttiva superiori a 50.000 mc di volume totale;
  - b) a permesso di costruire, qualora interessino edifici che ricadano all'interno dell'ambito urbano storico;
  - c) a permesso di costruire, qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia:
    - non sia attuato con demolizione e successiva fedele ricostruzione della costruzione preesistente e sia accompagnato da un intervento di ampliamento o sopraelevazione, ove ammesso dal PSC o dal RUE ,
    - sia attuato previa demolizione e successiva fedele ricostruzione della costruzione preesistente (in quanto assimilato alla nuova costruzione);
  - d) a denuncia di inizio attività, in tutti gli altri casi.
4. Per ogni intervento di ristrutturazione edilizia ricadente in una delle seguenti aree:
- Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;

- Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso acquedottistico (Zona di tutela assoluta e Zona di rispetto);

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

5. Nelle seguenti aree perimetrare dal PSC:

- Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
- Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
- Aree ad alta probabilità di inondazione;
- Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
- Aree potenzialmente inondabili

è vietata la realizzazione di vani interrati; nelle sole aree di cui alle precedenti lettere a), b) è ammessa la realizzazione di vani seminterrati, con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 m misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.

#### **Art. 29**

#### **Nuove costruzioni (NC)**

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi.
2. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, comprese le recinzioni, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto f);
  - b) gli interventi diretti alla realizzazione di dotazioni territoriali realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, ossia esigenze in ogni caso non superiori ad un anno;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PSC, del RUE o del POC, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume totale (Vt) dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
3. La realizzazione di nuove costruzioni è soggetta, di norma, a permesso di costruire ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente disciplinati dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dal PUA.

4. La costruzione di opere provvisorie è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. È soggetta a denuncia di inizio attività nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento richiesto per l'opera servita.
5. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, anche se destinati ad attività di carattere temporaneo. Può essere autorizzata, nell'ambito delle procedure di acquisizione del titolo autorizzativo edilizio, per periodi limitati nel tempo, la realizzazione di strutture provvisorie, per usi conformi alle prescrizioni di zona urbanistica e alle norme igienico-sanitarie, intendendo per provvisori quei manufatti che, dopo la rimozione, non richiedono interventi di carattere edilizio per il ripristino dell'area all'uso originario.
6. Nelle seguenti aree perimetrate dal PSC:
  1. Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
  2. Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
  3. Aree ad alta probabilità di inondazione;
  4. Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
  5. Aree potenzialmente inondabilie nell'intero territorio comunale di Sala Bolognese, è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati; nelle sole aree di cui ai precedenti punti 1) e 2) è ammessa la realizzazione di vani seminterrati, con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 m misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.
7. Gli interventi di demolizione (D) e contestuale nuova costruzione (NC) prevista nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire, ove ammessi, consistono nella demolizione e conseguente nuova costruzione di un fabbricato anche diverso, per sagoma, dal fabbricato oggetto di demolizione, del quale può riproporre la SU+SA esistente alla data di adozione del PSC. Non è ammesso l'accorpamento della SU esistente di più edifici, seppure nell'ambito di un unico permesso di costruire, che si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica e deve fare riferimento ai parametri urbanistico-edilizi dell'area urbanistica interessata e non alla SU esistente. Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato:
  - assumendo come riferimento la SU+SA esistente alla data di adozione del PSC,
  - con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca,
  - nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti,
  - articolando la SU e la SA anche in modo diverso rispetto al fabbricato originario, ma nel rispetto della SA minima pari al 20% della SU. Qualora il fabbricato originario disponesse di una SA inferiore al minimo indicato dal RUE, il progetto del nuovo fabbricato potrà incrementare la SA fino al minimo di cui sopra.
8. Quando l'intervento di Nuova costruzione (NC), conseguente ad un intervento di Demolizione (D), non sia contestuale, cioè non sia previsto nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire, l'intervento di Nuova costruzione (NC) dovrà essere attuato, ove ammesso, assumendo come riferimento i parametri urbanistico-edilizi dell'area urbanistica e non la SU esistente del fabbricato oggetto di demolizione, fermo restando che restano confermati, tutti gli altri parametri del presente RUE relativi all'area di intervento.
9. Gli interventi di demolizione (D) e contestuale Nuova costruzione (NC) prevederanno, di norma, il mantenimento dell'area di sedime del fabbricato originario, con intervento diretto.



Potranno prevedere un'ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata, nei seguenti casi:

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

Tale possibilità è esclusa:

- entro il perimetro dell'ambito urbano storico, con esclusione degli interventi nelle aree AS\_3
- per edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

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

- a) il titolo abilitativo preveda espressamente la demolizione dell'edificio originario fissandone il termine, e l'adeguata sistemazione dell'area, secondo la destinazione di questa;
- b) la nuova costruzione venga realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente, la cui fine lavori parziale sia adeguatamente documentata. Su richiesta del privato, l'Amministrazione potrà consentire la ricostruzione nella nuova posizione anticipatamente rispetto alla demolizione dell'edificio originario, dietro la presentazione di garanzia fideiussoria di adeguato importo, stimato sulla base del costo di demolizione del fabbricato e di sistemazione dell'area di sedime dello stesso, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata demolizione e che preveda la rinuncia del beneficio della preventiva escussione, l'operatività entro 15 giorni dietro semplice richiesta scritta e l'escussione a prima richiesta scaduto il termine per la demolizione, salve in ogni caso le sanzioni previste dalla LR 23/2004;
- c) il nuovo fabbricato sia ubicato nelle strette pertinenze del complesso originario e comunque immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale o ferroviario,
- d) il nuovo fabbricato sia realizzato assumendo come riferimento la superficie totale (SU+SA) esistente o ricavabile nella sagoma del fabbricato, alla data di adozione del PSC, garantendo comunque, nel calcolo, la SA minima all'interno della sagoma del fabbricato e con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca. Il nuovo fabbricato, che dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti, potrà articolare la SU e la SA anche in modo diverso rispetto al fabbricato originario, ma dovrà comunque rispettare la SA minima pari al 20% della SU. Qualora il fabbricato originario disponesse di una SA inferiore al minimo indicato dal RUE, il progetto del nuovo fabbricato potrà incrementare la SA fino al minimo di cui sopra,
- e) il nuovo fabbricato sia ubicato e progettato in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico.

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

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

1. Si considerano ampliamenti le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti, sia mediante modifiche alla sagoma planimetrica che mediante sopraelevazioni. Gli ampliamenti non sono ammissibili negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

2. Gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente ed in sopraelevazione sono equiparati a interventi di nuova costruzione e sono consentiti, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi fissati dalle norme del PSC e del RUE, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.
3. Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ove ammessi, possono essere abbinati ad interventi di ristrutturazione edilizia.
4. Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione sono soggetti, di norma, a permesso di costruire. Qualora tali ampliamenti siano inferiori al 20% della SU, nei casi dei fabbricati unifamiliari, gli interventi sono soggetti a DIA.
5. Per ogni intervento edilizio di ampliamento dell'esistente ricadente in una delle seguenti aree:
  - Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
  - Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
  - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso acquedottistico (Zona di tutela assoluta e Zona di rispetto);  
è richiesta la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere.
6. Nelle seguenti aree perimetrata dal PSC:
  - 1) Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
  - 2) Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
  - 3) Aree ad alta probabilità di inondazione;
  - 4) Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;  
Aree potenzialmente inondabili  
è vietata la realizzazione di vani interrati; nelle sole aree di cui ai precedenti punti 1) e 2) è ammessa la realizzazione di vani seminterrati, con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 m misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.

### **Art. 31**

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

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. All'interno degli ambiti urbani consolidati, i proprietari interessati possono proporre interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) previsto dal POC.
3. La ristrutturazione urbanistica dovrà tendere alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione, anche parziale, dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di nuovi edifici, secondo uno schema planivolumetrico che si proponga di

migliorare l'assetto urbanistico dell'area di intervento, sulla base di parametri urbanistico-edilizi definiti dal POC, con riferimento ambito urbano consolidato entro cui l'intervento si inserisce, sia con riguardo alle densità edilizie che all'altezza dei fabbricati, prevedendo idonee quote di verde pubblico attrezzato e di parcheggi pubblici, in relazione alla situazione del contesto urbano di intervento.

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

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano prevalentemente elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l'impianto tipologico della struttura edilizia storica.
2. La demolizione di tali elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie o delle aree destinate a verde pubblico.
3. Anche nei casi in cui non sia esplicitamente prevista, il progetto edilizio può proporre la demolizione di edifici esistenti o di parti di essi, con la sola esclusione per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, salvo gli elementi riconosciuti come superfetativi.
4. L'intervento di demolizione deve prevedere l'esecuzione di opere di sistemazione esterna anche dei fronti residui di edifici giustapposti, eventualmente interessati dall'intervento di demolizione.
5. La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di provvedere, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.
6. La demolizione senza ricostruzione è soggetta a permesso di costruire.

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

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

## Art. 34

### Movimenti di terra o sistemazione dei terreni

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

in attesa di utilizzo, che comunque non possono superare un anno, devono espressamente risultare dalla "Relazione asseverata terre e rocce di scavo", sottoscritto dal progettista. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/06 nel testo vigente.

5. Negli interventi connessi all'attività edilizia non sono in ogni caso ammessi riporti di terreno rispetto alla quota originaria del piano di campagna superiori a 1 metro.

### **Art. 35**

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

1. E' definito mutamento d'uso la modifica dell'uso in atto di un immobile che implichi il passaggio dall'uso in atto ad uno degli usi previsti e consentiti nell'ambito della medesima zona urbanistica. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto di un immobile che non sia connesso a interventi di trasformazione dello stesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni del PSC, RUE, POC e PUA. Il mutamento d'uso senza opere è soggetto a denuncia di inizio attività.
2. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, (quando cioè le norme del PSC o del RUE prevedano o ammettano, per l'uso finale, un aumento delle superfici utili degli edifici, una quota di dotazioni territoriali superiore a quella iniziale, un aumento delle unità immobiliari, una quota di parcheggi di pertinenza superiore a quella iniziale), il mutamento d'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali richieste e dei parcheggi di pertinenza richiesti e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. I parcheggi pubblici possono essere monetizzati negli ambiti urbani storici e negli ambiti urbani consolidati AC e AP, qualora ne risulti impossibile il reperimento.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
5. Ai sensi di quanto disposto dal comma 6 dell'art. 26 della LR 31/2002, non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della SU dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq, sino alla concorrenza della SU massima ammessa.
6. Negli ambiti urbani storici il cambio d'uso verso usi residenziali è sempre ammesso, con la sola eccezione del piano terra, la cui destinazione residenziale potrà essere ammessa nel caso di fabbricati con aree di pertinenza asservite..
7. Non costituisce mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola - sino alla concorrenza della SU massima ammessa - a superficie di vendita diretta al dettaglio

dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

8. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione, ma soggetto ad acquisizione di titolo abilitativo (cambio d'uso senza opere).
9. Gli edifici classificati di interesse storico-architettonico dal PSC, nei limiti definiti dall'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 per gli edifici di cui all'art. 17 delle NTA del PSC, possono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso con intervento diretto nel caso di adeguamento agli usi ammessi dal PSC o dal RUE ovvero per l'insediamento di funzioni che non comportino alterazioni dell'impianto tipologico originario. E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli indicati dal RUE solo mediante la formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo dell'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della LR n. 20 del 2000.
10. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo dei titoli abilitativi. La documentazione da allegare ai titoli abilitativi dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito, la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture, l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali o artigianali potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un piano di caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte. Unitamente agli elaborati di progetto dovrà quindi essere presentata un'Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano preliminare di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.  
I risultati di tale piano di caratterizzazione preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpa, che accerterà che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06) non risulti superato.  
Nel caso in cui sia accertato lo stato di contaminazione dei suoli, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/06).
11. Nell'"ambito urbano storico" perimetrato dal PSC ai sensi dell'art. A-7 della LR 20/2000 sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso da esercizi commerciali di vicinato (U.4) a terziario direzionale (U.12) solo nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n.14. Sono inoltre ammessi mutamenti di

destinazioni d'uso solo al piano terra e al primo piano degli edifici in favore di attività commerciali di vicinato (U.4).

## **CAPO IV AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE**

### **SEZIONE I TERRITORIO URBANIZZATO**

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

**1. Definizione:**

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

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

**2. Modalità di attuazione:**

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

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

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

Per le aree AS\_1 e AS\_2 situate nel Centro Storico di Crevalcore, qualora siano presenti aree di pertinenza relative a più unità edilizie che appartengono a unità di intervento diverse, i progetti (eccedenti la manutenzione straordinaria) relativi a ciascuna delle unità di intervento interessate dovranno essere estesi anche all'area libera comune secondo le indicazioni e prescrizioni fornite dalle specifiche tipologiche per il Centro Storico contenute nell'apposito Allegato al presente RUE.

Nelle aree AS\_3 gli interventi si attuano attraverso un POC esteso alle "unità minime di intervento soggette a POC" corrispondenti alle aree perimetrare come tali nella cartografia del PSC e del RUE, sulla base delle indicazioni stabilite dalle NTA del PSC, a meno di casi soggetti ad intervento diretto per i quali il presente RUE detta normative specifiche, al fine di risolvere situazioni pregresse non altrimenti soddisfacibili.

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

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

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

Nelle aree AS\_2 e AS\_3, il POC può assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio (POIC), nei limiti stabiliti dal PSC per gli ambiti AS\_2 e AS\_3:

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

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

### 3. Usi ammessi:

Per gli edifici esistenti nelle aree AS\_1, AS\_2 e AS\_3, gli usi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di



primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. Compatibilmente con l'impianto tipologico, sono ammessi i seguenti usi:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2a Medio-grandi strutture di vendita alimentari (solo tramite POC e solo negli ambiti AS\_2 e AS\_3)
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC e solo negli ambiti AS\_2 e AS\_3)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Attività di spettacolo (per gli ambiti AS\_1, limitatamente a teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.) e comunque quando compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e previa verifica della compatibilità acustica)
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali,
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali.

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

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

- a) ai piani superiori degli edifici, ad esclusione del piano terra, oltre alle funzioni originarie già insediate differenti da quella abitativa e oltre alla funzione abitativa sempre ammessa anche con cambio d'uso da destinazioni differenti, sono ammessi esclusivamente gli usi U.11, U.20, U.23, U.24 e U.29 nella misura non superiore al 30% della SU esistente dell'intera unità edilizia escluso il piano terra, purché il loro inserimento non comporti un'alterazione dell'impianto tipologico originario.
- b) il cambio d'uso verso usi residenziali è sempre ammesso, con la sola eccezione del piano terra, la cui destinazione residenziale potrà essere ammessa nel caso di fabbricati con aree di pertinenza asservite.
- c) sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso da esercizi commerciali di vicinato (U.4) a terziario direzionale (U.12) solo nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14.
- d) sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso in favore di attività commerciali di vicinato (U.4) solo al piano terra e al primo piano degli edifici.

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

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

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

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

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

Per l'Ambito Urbano Storico di Crevalcore si dovrà fare riferimento ai seguenti criteri guida:

**Edifici destinati a funzioni residenziali:**

Le unità immobiliari attualmente destinate alla residenza possono mutare la loro destinazione d'uso solo nei seguenti casi:

- a) per ospitare funzioni di servizio pubblico (o private solo se di uso o interesse pubblico, ivi comprese le attività culturali e di istruzione, associative, ricreative e sanitarie);
- b) per ospitare funzioni alberghiere o per il soggiorno temporaneo;
- c) per ospitare una qualsiasi delle funzioni ammesse per l'ambito AS, qualora di tratti di:
  - unità immobiliari o vani situati al piano terreno,
  - unità immobiliari situate al primo piano di unità edilizie con affaccio su piazze e vie pubbliche;
- d) gli usi U.2, U.4 e U.11 sono ammessi anche ai piani superiori delle unità edilizie.

I corpi di fabbrica attualmente destinati a servizi annessi alla residenza e destinati a funzioni accessorie possono mutare tale destinazione d'uso solo come funzioni accessorie ad altri usi ammissibili. Non sono ammesse in alcun caso funzioni residenziali, direzionali e di servizio; sono ammesse le funzioni commerciali, anche attraverso il recupero di superfici utili, per le attività già insediate all'interno dell'unità edilizia all'epoca di adozione dello strumento urbanistico generale. Non è ammessa in alcun caso la modifica della destinazione d'uso delle autorimesse pertinenziali esistenti al momento dell'intervento, che pertanto, devono essere mantenute.

**Insedimento di attività commerciali e di pubblici esercizi:**

L'insediamento e il mantenimento di attività commerciali in sede fissa e di esercizi pubblici è subordinato al rispetto della legislazione vigente.

In caso di trasferimento di attività, i locali rimasti liberi possono essere destinati ad ampliamento di attività contigue. Le unità immobiliari, a destinazione commerciale o di pubblico esercizio, situate ai piani terra delle vie Matteotti, Roma e Cavour non possono mutare la destinazione d'uso in residenziale.

In caso di trasferimento di attività, di ampliamento, di ristrutturazioni interne, che comportino la richiesta di titoli abilitativi comunali, è prescritto l'adeguamento delle parti esterne dei locali (serramenti, insegne) a quanto disposto dalle specifiche tipologiche per il Centro Storico contenute nell'apposito Allegato al presente R.U.E.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	<p>Per le aree AS_1 e AS_2:            SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, con esclusione dei portici affacciati su spazi pubblici. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AS_1, per l'edificio catastalmente identificato al Fg. 22 mappale 115 del Comune di Sant'Agata Bolognese, in esecuzione dell'accordo ex art. 11 L. 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 45 del 30/03/2010 e sottoscritto in data 11/06/2010, è ammessa una possibilità di ampliamento della SU pari a 130 mq, da sviluppare in sopraelevazione, nel rispetto degli altri obblighi contenuti nell'accordo.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AS_3*, catastalmente identificata al Fg. 79, mappali 475, 1968, 1987 e 1998, nel territorio del Comune di San Giovanni in Persiceto, è ammessa la realizzazione di due nuovi edifici con accesso carrabile e pedonale dall'area destinata a parcheggio pubblico esistente, a condizione che venga demolito il fabbricato esistente catastalmente identificato al Fg. 79, mappale 475, sub 3 e 4 ed utilizzando le stesse potenzialità edificatoria prevista dal PRG previgente. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato.</p>
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE, derogabile esclusivamente ove si dimostri l'impossibilità a reperire la dotazione richiesta
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Esistente
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Esistente
D3	Distanze tra edifici	=	Esistente
D4	Distanza dalle strade	=	Esistente

#### 5. Prescrizioni particolari:

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

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

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

All'interno degli ambiti urbani storici, per le ristrutturazioni e le nuove costruzioni è opportuno che siano previste soluzioni architettoniche (dissuasori fisici e limitazione di aree di posa e di nidificazione) che limitino o impediscano la nidificazione di piccioni. Per la realizzazione degli interventi da realizzare nell' Ambito Urbano Storico di Crevalcore, si dovrà in ogni caso fare riferimento alle prescrizioni contenute nell'Allegato "Specifiche tipologiche per il Centro Storico di Crevalcore" al presente RUE.

### **Art. 37**

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

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

Le aree AC\_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti residenziali saturi che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche, ovvero caratterizzate dalla presenza di pertinenze di valore ambientale che si rende necessario mantenere libere da edificazione per ragioni ambientali e per salvaguardare le alberature eventualmente presenti.

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

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

##### **2. Modalità di attuazione:**

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

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

adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

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

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

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

### 3. Usi ammessi:

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

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):
  - U.1 Residenza
  - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):
  - U.2 Attività ricettive
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
  - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
  - U.5.2b Medio- grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
  - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
  - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29 Attrezzature culturali.

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

Per gli edifici compresi nelle aree AC\_0 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una

dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

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

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

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente.</p> <p>Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>-----</p> <p>E' ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica da destinare ad autorimesse. Nelle aree AC_0, interessate da fabbricati soggetti a tutela dal PSC, le autorimesse non potranno essere fisicamente accostate agli edifici esistenti tutelati. Le autorimesse dovranno essere realizzate sulla base di un progetto di inserimento nell'area di pertinenza che dimostri la non compromissione degli eventuali giardini di impianto storico.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Per l'edificio catastalmente al Fg. 81, mappale 48 del Comune di San Giovanni in Persiceto, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 50 mq di SU, per l'ampliamento dell'attività ristorativa/ricreativa esistente, da realizzare con materiali leggeri che consentano di distinguerlo dal fabbricato originario.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 30 mappale 23 nel Comune di Sant'Agata Bolognese è ammessa una SU aggiuntiva pari a 400 mq, rispetto alla SU degli edifici esistenti, da utilizzarsi esclusivamente per l'uso U.20 "Attrezzature di interesse comune", funzionale alla realizzazione di carri allegorici.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	50% della SF al netto della sup. coperta

Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = esistente o $\geq 5$ m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = esistente o $\geq 5$ m
D3	Distanze tra edifici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D3 = altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AC\_0 non è ammesso l'abbattimento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

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

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

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

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

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle

reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

## **Art. 38**

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

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

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

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

#### **2. Modalità di attuazione:**

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

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

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per



ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE per le aree AC\_1 e delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

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

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

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

Nelle aree AC\_1 catastalmente identificate al Fg. 7, mappale 341p e al Fg. 14, mappale 184 del Comune di Calderara di Reno, in località Castel Campeggi, l'attuazione degli interventi ammessi dal presente RUE è soggetta a PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

### 3. Usi ammessi:

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

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):
  - U.1 Residenza
  - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):
  - U.2 Attività ricettive
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
  - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
  - U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
  - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
  - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29 Attrezzature culturali.

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

Per gli edifici compresi nelle aree AC\_1 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa

formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

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

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

Per gli edifici prospicienti gli "assi dell'area urbana centrale" di Calderara di Reno, contrassegnati con apposita simbologia nella cartografia del RUE, non si applica l'articolazione in percentuale tra usi principali e secondari di cui al presente punto. Tale disposizione è estesa ai fabbricati interclusi fra i suddetti assi, ovvero, quando il perimetro degli assi non delimita un'area conclusa, ai fabbricati che ricadono nell'area delimitata dalla congiunzione degli assi stessi. Per tali edifici è inoltre ammesso il seguente uso:

U.10 Locali per lo spettacolo

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,30 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,30 mq/mq) ovvero 0,30 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice).</p> <p>-----</p> <p>Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>-----</p> <p>Nelle aree AC_1, qualora gli interventi coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue, è ammessa la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, da attuare tramite PUA, che prevedano la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati ad alta efficienza energetica (Classe A), a fronte di un incremento percentuale massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 20% e nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente articolo. La convenzione del PUA stabilirà le congrue garanzie per la</p>

		<p>realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1, in località Osteria Nuova, corrispondente all'area B1.7 del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è ammessa una capacità edificatoria pari a 440 mq.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1, su cui insiste un fabbricato identificato con il simbolo di asterisco di colore viola, in località Padulle, corrispondente all'area "B1.11" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG al fine di risolvere criticità pregresse, è ammessa una SU pari a 1.900 mq alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione e cessione gratuita al Comune di 400 mq di parcheggio pubblico, aggiuntivo rispetto allo standard previsto dal presente RUE,</li> <li>- realizzazione e cessione gratuita al Comune di una SU pari a mq. 81,30 (che si configura in due unità immobiliari di circa 43 mq e 38,30 mq, con una dotazione di Sa per cantine di circa 6-7 mq cadauna e di due posti auto).</li> </ul> <p>-----</p> <p>Per l'area catastalmente identificata al Fg. 57, mappale 170, nel territorio del Comune di Sala Bolognese, in esecuzione dell'accordo ex art. 11 L 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 105 del 16/09/10, successivamente modificata con delibera di Giunta Comunale n.123 del 19/11/10 e sottoscritto in data 9/12/2010 è ammesso un ampliamento della SU pari a 160 mq, da sviluppare in ampliamento dell'edificio esistente o nuova costruzione, nel rispetto degli altri obblighi contenuti nell'accordo.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1, in località Osteria Nuova nel Comune di Sala Bolognese, corrispondente all'area B1.13 del previgente PRG e catastalmente identificata al Fg. 55, mappale 289, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è ammessa una SU pari a 279,25 mq + SA.</p> <p>E' posta a carico del soggetto attuatore la realizzazione e successiva cessione al Comune di un parcheggio pubblico di circa 605,50 mq da realizzarsi sulla stessa area, così come individuato nelle tavole del previgente PRG.</p> <p>-----</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_1°, in località Biancolina, in Comune di San Giovanni in Persiceto, nell'ambito della quale è ammessa la realizzazione di 215 mq di SU, è</p>
--	--	---

		<p>condizionata alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq nell'adiacente lotto AC_0 della medesima proprietà.</p> <p>-----</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_1<sup>oo</sup>, in località Biancolina, in Comune di San Giovanni in Persiceto, nell'ambito della quale è ammessa la realizzazione di 170 mq di SU, è condizionata alla realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq nell'area già classificata come viabilità posta fra la via Biancolina e il Collettore delle acque alte.</p> <p>-----</p> <p>Alle aree catastalmente identificate come di seguito indicato, nel Comune di San Giovanni, in Persiceto, con riferimento a previsioni del previgente PRG derivanti da accordi finalizzati alla cessione di aree per la realizzazione di opere o infrastrutture, è assegnata la seguente SU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fg. 81, mappale 67 = 326 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappale 101 = 443 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappali 403-438 = 278 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappale 838 = 129 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappali 345-513 = 225 mq di SU</li> <li>- Fg. 81, mappale 103 = 428 mq di SU</li> </ul> <p>-----</p> <p>Alle due aree appositamente perimetrate ed identificate con la sigla AC_1* del centro urbano di Calderara, oggetto della Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 26.11.2008 "Individuazione dell'ambito &lt;Area Paradisi&gt; da assoggettare a Programma di Riquilificazione Urbana ex art. 2 LR 19/98", è attribuito un indice fondiario UF = 0,6 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e contestuale nuova costruzione. L'attuazione, in relazione a particolari esigenze di interesse pubblico, potrà avvenire anche per stralci funzionali.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1**, ubicata nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>SU max = 3.500 mq</p> <p>nel rispetto delle altre condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 119/2010 del 21/09/2010 e sottoscritto in data 13/12/2010 Rep. n. 6491.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1 catastalmente identificata al Fg. 81, mappali 433, 434 e 435, ubicata nel territorio del Comune di Crevalcore, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>UF = 0,50 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e contestuale nuova costruzione, da attuarsi tramite</p>
--	--	--

			<p>intervento edilizio diretto convenzionato con il Comune di Crevalcore ed esclusivamente per la realizzazione di una struttura destinata all'uso U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AC_1, catastalmente identificata al Fg. 24 mappali 611 e 801 nel Comune di Sant'Agata Bolognese, in esecuzione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato con delibera di CC n. 82 del 30/12/2008, è ammessa una capacità edificatoria di 700 mq di SU.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione: 50% della SF al netto della sup. coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	Per le nuove costruzioni: 12,50 m Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta l'altezza esistente anche se > di 12,50 m.
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta la VL esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m Sono ammesse edificazioni sul confine, in applicazione del Codice Civile.
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m o allineamento prevalente

#### 5. Prescrizioni particolari:

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

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

In tutte le aree AC\_1 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso

dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

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

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

#### **Art. 39**

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

1. Nelle aree AC\_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.
2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
  - qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;
  - qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.

3. **Modalità di attuazione:**

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

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

4. Nelle aree AC\_2 sono individuate le seguenti "condizioni particolari":

- Con specifico riferimento per un'area del comparto Villa Conti del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificate nel RUE con la sigla AC\_2\*, sono fatti salvi i contenuti del relativo Piano Particolareggiato approvato ancorché non convenzionato alla data di approvazione del PSC, trattandosi della porzione di un comparto molto esteso, oggetto di una complicata progettazione unitaria, che è giunta all'approvazione per l'intero ambito esteso ma non al convenzionamento per tutti i sub-comparti. L'attuazione di tali sub-comparti è subordinata alla stipula della convenzione.
- Con specifico riferimento per l'area del comparto Villa Conti del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificata nel RUE con la sigla AC\_2\*\*, oggetto di un accordo ex art. 18 della LR 20/2000 approvato con Del. G.C. n. 252 del 23/12/2010, sono ammesse varianti al Piano Particolareggiato approvato e convenzionato, recependo le condizioni ed i parametri urbanistico-edilizi definiti dall'accordo citato ed in particolare:

Usi ammessi:

- U.1 Residenza
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, solo in caso di trasferimento di una struttura esistente nel medesimo centro abitato ed avente il medesimo uso
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi
- U.31 Distributori di carburanti

Parametri urbanistico-edilizi:

- SU+60%SA max per uso U.1 = 7.336 mq, di cui 1.956 mq destinata a edilizia convenzionata
- SU+60%SA max per tutti gli altri usi = 815 mq complessivi
- H max = 14 mt
- Verde pubblico min. = 8.151 mq
- Parcheggi Pubblici min. = 1.060 mq

Le condizioni particolari di cui al presente punto sono subordinate alla stipula dell'accordo sopra citato prima della data di approvazione del PSC.

- Con specifico riferimento per l'area corrispondente ai comparti Tiro a Segno e Predio Romita del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificata nel RUE con la sigla AC\_2\*\*\*, oggetto di un Piano Particolareggiato approvato e convenzionato solo in parte, alla data di approvazione del PSC, sono ammesse varianti allo stesso Piano Particolareggiato approvato, recependo i contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 approvato con Del. G.C. n. 252 del 23/12/2010 relativo alle parti del comparto non convenzionate, che ammettono, in particolare:

Usi ammessi:

- U.1 Residenza
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, solo in caso di trasferimento di una struttura esistente nel medesimo centro abitato ed avente il medesimo uso
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi
- U.31 Distributori di carburanti

Parametri urbanistico-edilizi:

- SU+60%SA max per uso U.1 = 27.807 mq
- SU+60%SA max per tutti gli altri usi = 1500 mq complessivi
- H max = 14 mt
- Verde pubblico, attrezzature di interesse collettivo e parcheggi pubblici, nelle quantità e modalità definite dall'accordo citato.

Le condizioni particolari di cui al presente punto sono subordinate alla stipula dell'accordo sopra citato prima della data di approvazione del PSC.

- Con specifico riferimento per l'area identificate nel RUE con la sigla AC\_2\*\*\*\*, in Comune di Sala Bolognese, corrispondente al comparto C1.15 del previgente PRG, oggetto di un accordo ex art. 11 della Legge 241/90 approvato con Del. G.C. n. 11 del 02/02/11, sono ammesse varianti al Piano Particolareggiato approvato e convenzionato, recependo le condizioni definite dall'accordo citato che prevedono un incremento della SU pari a 235 mq per usi residenziali (U.1) e per Servizi e attrezzature di interesse comune (U.20), alle condizioni riportate nell'accordo.

Le condizioni particolari di cui al presente punto sono subordinate alla stipula dell'accordo sopra citato prima della data di approvazione del PSC.

## **Art. 40**

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

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

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

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

#### **2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC\_3, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti. Qualora l'intervento preveda l'applicazione di un indice superiore all'indice minimo previsto dal presente RUE, nei limiti definiti al successivo comma 4, il Permesso di costruire dovrà essere assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di opere volte a risolvere criticità pregresse o di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree.

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

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



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

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC\_3, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC\_3 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AC\_3 sono ammessi i seguenti usi:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli, limitatamente alle autovetture

- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.21 Attrezzature sportive
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali.

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

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC\_3 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>UF = 0,15 mq/mq, incrementabile fino a 0,40 mq/mq, quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree. Gli interventi che prevedono l'applicazione di un indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq, qualora interessino aree fino a 5.000 mq di SF, saranno oggetto di Permesso di costruire convenzionato. Gli interventi su aree con SF superiore a 5.000 mq, con indice UF compreso fra 0,15 e 0,40 mq/mq sono ammessi esclusivamente tramite POC e successivo PUA.</p> <p>Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AC_3.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_3*, in Comune di San Giovanni in Persiceto, è condizionata alla realizzazione e cessione di una fascia boscata di protezione di profondità pari ad almeno 50 metri, fra la zona produttiva e la zona residenziale.</p> <p>-----</p> <p>All'area AC_3, catastalmente identificata al Fg. 94, mappali 5 e 480p, del Comune di Crevalcore è attribuita una capacità edificatoria pari a 2.500 mq.</p> <p>-----</p>

			Per l'area AC_3 del Comune di Calderara, identificata nelle tavole del RUE con il simbolo di asterisco di colore verde, corrispondente all'area del "PRU Garibaldi 2" di cui alla Delib. C.C. n. 98 del 27/11/2002, per il quale in data 05/12/2002 è stato sottoscritto l'accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/200 tra il Comune di Calderara di Reno, la Provincia di Bologna, la Regione Emilia Romagna, valgono le condizioni ed i parametri urbanistico-edilizi definiti dal PRU e dall'Accordo citato.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della superficie coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	30% della SF al netto della superficie coperta
H	Altezza massima	=	12,50 m
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m o criterio dell'allineamento prevalente

#### 5. Prescrizioni particolari:

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

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

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

## Art. 41

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

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

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

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

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

#### 2. **Modalità di attuazione:**

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

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP\_0 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,35 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.

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

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

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio complementari quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

I fabbricati residenziali esistenti nelle aree AP\_0 o le porzioni residenziali realizzate nell'ambito di fabbricati produttivi esistenti possono essere assoggettati solo ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie utile massima	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = esistente o $\geq 5$ m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = esistente o 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
D3	Distanze tra edifici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica

			della configurazione planimetrica: D3 = altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
--	--	--	---

#### 5. Prescrizioni particolari:

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

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

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

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

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

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

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

bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

## **Art. 42**

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

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

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

In queste aree il RUE prevede:

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

#### **2. Modalità di attuazione:**

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

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

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

### 3. Usi ammessi:

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

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.18a Attività di rottamazione e lavorazione inerti
- U.18b Attività operanti nel settore dei rifiuti
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.29 Attrezzature culturali
- U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

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

Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore arancione, in Comune di San Giovanni in Persiceto, è ammesso anche l'insediamento dell'uso:

U.4a - Esercizi commerciali di vicinato alimentari.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,55 mq/mq) ovvero 0,55 mq/mq (quando la SU



		<p>esistente è inferiore all'indice)</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>L'area AP_1, in località Tavernelle, corrispondente all'area "D3 con asterisco" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è destinata all'ampliamento di un'azienda già insediata, con UF = 0,30 mq/mq. Tale ampliamento dovrà essere attuato mediante un PUA con relativa convenzione che stabilisca l'impegno da parte della proprietà dell'azienda che si amplia a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici realizzati. E' a carico del soggetto attuatore contribuire, mediante monetizzazione, al "Fondo di compensazione" istituito dai Comuni dell'Associazione Terre d'Acqua in attuazione dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sottoscritto.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1, posta in località Osteria Nuova, compresa fra l'ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio del PSC, la ferrovia, la via Stelloni di Ponente e la via Labriola, in base a prescrizioni già definite dal previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, non è ammesso l'insediamento delle seguenti attività produttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aziende soggette al regime disciplinato dal D.Lgs. 334/99, relativo alle Industrie con pericolo di Incidente Rilevante,</li> <li>- aziende soggette al regime disciplinato dal D.Lgs. 59/2005 (IPCC) relativo alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento,</li> <li>- aziende classificabili come insalubri di prima classe,</li> <li>- aziende classificate come insalubri di seconda classe quali falegnamerie, fonderie di seconda fusione, tipografie,</li> <li>- attività di stoccaggio e trattamento cereali,</li> <li>- aziende il cui ciclo produttivo comporta emissioni in atmosfera di sostanze appartenenti alla tabella A1 e A2 del DM 12.07.1990,</li> <li>- aziende che esercitino attività di trattamento e stoccaggio rifiuti ivi compresi rifiuti speciali non pericolosi,</li> <li>- aziende il cui ciclo produttivo comporti emissioni odorigene ivi compreso il settore agroalimentari.</li> </ul> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 98, mappali 157, 371, 549 del Comune di Crevalcore, a conferma di una previsione del previgente PRG (D1quater), sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p>
--	--	--

		<p>Usi ammessi:  U.4, U.5.1a (solo se connesso agli usi U.15 e U.16, purché con SU inferiore al 50% della SU ammessa), U.5.1b, U.9, U.13b, U.14, U.15, U.16, U.18a, U.25, U.28, U.31,  UF = 0,56 mq/mq.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 94, mappale 979p, nel territorio del Comune di Crevalcore, è ammesso un incremento della SU, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, pari a 800 mq, a condizione che l'intervento sia esteso all'intera area. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato, al fine di stabilire l'impegno da parte della proprietà dell'azienda alla realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento fra la ciclabile di via De Chirico ed il ciglio nord di via Morandi, per una lunghezza di circa 90 metri.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 52, mappali 1p, 6p, 535, 625, 626, nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:  SU max = 5.000 mq  alle condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 118 del 21/09/2010. e sottoscritto in data 06/12/2010 Rep. n. 6490.</p> <p>-----</p> <p>L'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 47, mappali 88p e 93p, in località Lippo in Comune di Calderara di Reno, potrà ospitare esclusivamente l'ampliamento dell'attività già esistente sull'adiacente area catastalmente identificata al Fg. 47, mappale 92. L'ampliamento dovrà essere attuato mediante un Permesso di Costruire convenzionato, al fine di stabilire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'impegno da parte della proprietà dell'azienda che si amplia a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici di nuova realizzazione,</li> <li>- l'impegno alla realizzazione di idonee mitigazioni acustiche a protezione delle aree AC_0 confinanti.</li> </ul> <p>La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle limitazioni e condizioni connesse alla tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee, con obbligo di realizzare la rete fognaria a doppia camicia ed il divieto di realizzare depositi interrati di sostanze inquinanti.</p> <p>-----</p> <p>Gli interventi sull'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 35 mappali 235, 236, 237, 239 del Comune di Calderara di Reno, sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, in base al</p>
--	--	--

			<p>quale potrà essere ammesso l'utilizzo dell'adiacente area catastalmente identificata al Fg. 35 mappale 234 e 238, a soli fini di deposito scoperto e ad esclusivo servizio dell'attività produttiva insediata nella stessa area AP_1. L'area catastalmente identificata al Fg. 35 mappale 234 e 238, utilizzabile per il deposito scoperto, non potrà essere edificata.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 28, mappali 249, 327, 328 del Comune di Sant'Agata Bolognese, è prevista la possibilità di delocalizzare il fabbricato abitativo legittimamente in essere (Fg. 28 mapp 249 sub 2), con un intervento di demolizione e successiva nuova costruzione, a parità di SU, in altra posizione all'interno del medesimo lotto, contestualmente alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale in fregio alla via Modena.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq$ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq$ 5 m

#### 5. Prescrizioni particolari:

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

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

In tutte le aree AP\_1 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del

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

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

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

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

### **Art. 43**

#### **Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato (AP\_2)**

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

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

In queste aree il RUE prevede:

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

##### **2. Modalità di attuazione:**

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

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

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo

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

### 3. Usi ammessi:

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

- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2a Medio-grandi strutture di vendita alimentari (solo tramite POC)
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.31 Distributori di carburante

Nell'area AP\_2 catastalmente identificata al Fg. 96, mappali 534, e 532p, ubicata nel territorio del Comune di Crevalcore in via Persicetana-Candia-Sagrestia, sono ammessi esclusivamente gli usi U.2, U.3, U.4, U.5.1a, U.5.1b, U.7, U.8, U.10, U.11, U.12, U.13a, U.19, U.21.

Nell'area AP\_2, catastalmente identificata al Fg. 57, mappali 623, 624, 625, 632, 637, 638, 642, 643, ubicata nel territorio del Comune di Sala Bolognese è ammesso anche l'insediamento dell'uso U.20.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma nell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,55 mq/mq) ovvero 0,55 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice) ----- Condizioni particolari ----- L'area identificata con la sigla AP_2* in Comune di Sant'Agata Bolognese è destinata esclusivamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle limitrofe aree commerciali, senza alcuna potenzialità edificatoria.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	50 mq/100 mq SU
VP	Verde Pubblico attrezzato	=	15 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 20,00 Sono fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m

#### 5. Prescrizioni particolari:

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

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

In tutte le aree AP\_2 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

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

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

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

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

#### **Art. 44**

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

1. Nelle aree AP\_3, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.

2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
  - qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;
  - qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.
  
3. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AP\_3 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi i parametri urbanistico-edilizi, in base ai quali sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie.
  
4. Con specifico riferimento per il comparto "Il Postrino" di S. Giovanni in Persiceto, sono fatti salvi i contenuti del Piano Particolareggiato vigente, precisando che tramite Accordo territoriale è possibile recepire quanto previsto dal Piano Provinciale del Commercio POIC, con riferimento al Polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale e con le prescrizioni richiamate all'art. 9 del PSC. L'attuazione del comparto, data l'interferenza con il SIC- ZPS "La Bora" (D.G.R. 167/2006) dovrà tener conto delle prescrizioni contenute nella Valutazione di incidenza del POIC, e delle risultanze delle valutazioni di incidenza fin qui effettuate, e sarà soggetta in tutte le successive fasi di pianificazione e progettazione, a Valutazione di incidenza.
  
5. Nelle aree AP\_3 sono individuate le seguenti "condizioni particolari":
  - Con specifico riferimento per il comparto di Piano Particolareggiato "D1.96 (Alfa Spa)" in Comune di Anzola dell'Emilia, sono fatti salvi i contenuti del Piano Particolareggiato approvato, ancorché non convenzionato alla data di approvazione del PSC, in attesa di concordare con ANAS le modalità di accesso all'area. L'attuazione di tale comparto è subordinata alla stipula della convenzione.
  - Con specifico riferimento per il comparto "Beni Comunali" in Comune di Crevalcore, il Piano Particolareggiato approvato potrà essere modificato senza ricorrere al POC, al fine di prevedere un miglioramento delle condizioni di accesso dalla viabilità tangenziale esistente, mediante realizzazione di una rotatoria, anche coinvolgendo porzioni esterne al



comparto, purché in disponibilità dell'attuatore, confermando i parametri urbanistico-edilizi del previgente PRG.

- Con specifico riferimento per i comparti AP\_3\* in Comune di Sala Bolognese e in Comune di Calderara di Reno, sono fatti salvi i contenuti dei relativi Piani Particolareggiati approvati, ancorché non convenzionati, essendo i tempi della stipula della convenzione già fissati nell'Accordo di programma per l'attuazione dell'ambito produttivo sovracomunale di sviluppo di Tavernelle. Per tali ambiti si intendono richiamati tutti i contenuti dell'Accordo di programma e dei suoi Allegati tecnici, tra cui gli interventi previsti sulla rete infrastrutturale, sia a livello di viabilità veicolare che ciclopedonale, sul sistema dei servizi pubblici, nonché quelli per la qualificazione dell'ambito produttivo come APEA.

## **Art. 45**

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

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

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

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

#### **2. Modalità di attuazione:**

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

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

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico, può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC.

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP\_4 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AP\_4 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere

espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.

Nelle aree AP\_4, le aggregazioni di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita non alimentari e le aggregazioni di piccole strutture di vicinato non alimentari (Uso U.4b), medio-piccole strutture alimentari (Uso U.5.1a) e medio-piccole e medio-grandi strutture non alimentari (Uso U.5.1b e U.5.2b) con oltre 1.500 mq. di vendita nei comuni con meno di 10.000 abitanti e con oltre 2.500 mq. di vendita nei comuni con oltre 10.000 abitanti, di cui ai tipi 21, 22 e 23 del POIC, sono soggette a POC e si attuano attraverso PUA.

### 3. Usi ammessi:

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

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.18a Attività di rottamazione e lavorazione inerti
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.). La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>UF = 0,60 mq/mq                      incrementabile, tramite PUA, fino a 0,80 mq/mq, esclusivamente quando siano individuate criticità pregresse da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture di pubblica utilità (parcheggi, piste ciclabili, ecc.) o la cessione di aree.</p> <p>Nelle more degli interventi di trasformazione previsti dal presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia con SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, fermo restando che tali incrementi di SU non saranno considerati ai fini dei conteggi delle superfici dell'area AP_4.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Per l'area AP_4, in località Padulle, corrispondente all'area "D3.C" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF = 0,50 mq/mq, da applicare all'area a nord del proseguimento della via della Pace</li> <li>- l'area è assoggettata a PUA,</li> <li>- il progetto deve prevedere la realizzazione di una schermatura arboreo/arbustiva fra il nuovo insediamento e la corte agricola esistente, pari ad almeno 20 metri, con essenze scelte tra quelle previste nel Regolamento Comunale del Verde o in specifiche ordinanze comunali,</li> <li>- la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area AP.4 posta a sud del proseguimento della via della Pace, per un totale di 5.786 mq. Nell'ambito di tale area, al margine della strada, dovrà essere realizzato, a cura degli attuatori, un parcheggio pubblico per una superficie pari a 600 mq.</li> </ul> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_4, catastalmente identificata al Fg. 28, mappale 174, del Comune di sant'Agata Bolognese, è ammessa una altezza massima di m 16.</p> <p>-----</p> <p>L'area AP_4*, catastalmente identificata al Fg. 28, mappali 128, 129, 286, 287, 289, 626, 628, 633 del Comune di Sant'Agata Bolognese, è destinata unicamente all'ampliamento della ditta Lamborghini. L'attuazione degli interventi, con riferimento ai</p>

			<p>parametri urbanistico-edilizi di cui al presente articolo, è soggetta a PUA. La presentazione del PUA è subordinata alla stipula di un accordo ex art. 18 della LR 20/2000 finalizzato a definire gli impegni a carico dei soggetti attuatori, sulla base degli esiti di uno studio, da redigersi a cura e spese dei soggetti attuatori preliminarmente alla stipula dell'accordo, che valuti le condizioni del traffico di attraversamento infrastrutturale dell'abitato di Sant'Agata, anche alla luce dell'incremento del carico di traffico determinato dall'ampliamento proposto e che definisca le azioni necessarie per la soluzione delle criticità rilevate.</p> <p>L'accordo dovrà definire le opere poste a carico degli attuatori rivolte alla soluzione dei problemi infrastrutturali evidenziati dallo studio di cui sopra, anche tramite la costituzione di un fondo all'uopo dedicato.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_4**, ubicata sulla via per Modena, nel Comune di San Giovanni in Persiceto, l'intervento è soggetto a PUA esteso all'intera area classificata dal RUE, con i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 50% della SU esistente  nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente RUE.</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m

#### 5. Prescrizioni particolari:

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

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

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

In tutte le aree AP\_4 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

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

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

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

#### **Art. 46**

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

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

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

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AP\_5, gli interventi sono di norma attuati tramite interventi diretti assoggettati alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di opere volte a risolvere criticità pregresse o di mitigazione o compensazione, con le limitazioni più restrittive eventualmente indicate al successivo comma 4. In relazione all'entità e alla complessità dell'intervento da attuare, il Comune può comunque richiedere che l'intervento sia attuato tramite PUA.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere interventi di ammodernamento e sostituzione degli impianti e delle strutture esistenti, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, previa verifica di compatibilità urbanistica e ambientale da dimostrare mediante specifico Studio di Impatto Ambientale ai sensi della LR 9/1999 e s.m., che definisca usi e quantità massime ammissibili, oltre alla condizioni particolari derivanti da vincoli di PSC. Per gli ambiti così individuati saranno applicati i parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC.

3. **Usi ammessi:**

Nelle diverse aree AP\_5 è prevista la conferma degli usi esistenti e in particolare:

AP\_5 (CA/a): Impianto di depurazione di fanghi e formazione e stoccaggio di compost;

AP\_5 (SB/a): Impianto per demolizione e rottamazione autoveicoli;

AP\_5 (SG/a): Centrale di betonaggio per l'impasto di materiali litoidi e cementizi per l'edilizia;

AP\_5 (SG/b): Impianto di recupero e riciclaggio inerti.

Nelle aree AP\_5 è inoltre ammessa la realizzazione di uffici a servizio dell'attività principale.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Nelle aree AP\_5 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, con riferimento alla superficie fondiaria perimetrata nella cartografia del RUE:

**AP\_5 (CA/a):**

L'area è soggetta a PUA.

Sono confermate le previsioni del piano particolareggiato vigente, nei limiti derivanti dalla particolare ubicazione dell'area, per la quasi totalità entro la fascia di pertinenza fluviale del PTCP ed interessata dalla fascia di tutela fluviale del PTCP e dalla fascia di pertinenza fluviale dello PSAI Samoggia. Eventuali ipotesi di sviluppo dell'attività, anche nelle aree limitrofe all'area attualmente insediata, dovranno essere attivate tramite POC, con le modalità di cui al precedente comma 2.

**AP\_5 (SB/a):**

UF = 0,8 mq/mq

Pp (parcheggi di pertinenza) = cfr art. 17 RUE

Non è ammessa la realizzazione di cumuli di rottami superiore a 4,50 m.

Il progetto dovrà prevedere l'impianto una siepe arboreo/arbustiva lungo il perimetro dell'area, al fine di mitigare l'impatto visivo.

**AP\_5 (SG/a):**

SU max = 30% della SU esistente alla data di adozione del PSC alla data di adozione del PSC.

Pp (parcheggi di pertinenza) = cfr art. 17 RUE

Il progetto dovrà prevedere l'impianto una siepe arboreo/arbustiva lungo il perimetro dell'area, al fine di mitigare l'impatto visivo.

**AP\_5 (SG/b):**

U.11: SU max = 300 mq

U.18: SU max = 900 mq

Pp (parcheggi di pertinenza) = cfr art. 17 RUE

Il progetto dovrà prevedere l'impianto una siepe arboreo/arbustiva lungo il perimetro dell'area, al fine di mitigare l'impatto visivo.

## 5. Prescrizioni particolari

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

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

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

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

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

## Art. 47

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

#### 1. Definizione:

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

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

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

## 2. **Modalità di attuazione:**

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

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

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

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

## 3. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi:**

### **Comune di Crevalcore:**

#### **- AG/U.CR\_I:**

##### **Usi ammessi:**

- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

##### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = 980 mq
- H max = 9,50 m



**Comune di san Giovanni in Persiceto:**

**- AG/U.SG\_I:**

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

Parametri urbanistici ed edilizi:

- UF = 0,10 mq/mq
- H max = 8,00 m

**- AG/U.SG\_II:**

Usi ammessi:

- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)
- U.29 Attrezzature culturali

Parametri urbanistici ed edilizi:

- SU max = esistente alla data di adozione del PSC
- H max = esistente = 11,00 m

**- AG/U.SG\_III:**

Usi ammessi:

- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

Parametri urbanistici ed edilizi:

- SU max = esistente alla data di adozione del PSC
- H max = esistente

Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m

**4. Prescrizioni particolari:**

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

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

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

torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

**Art. 47 bis**  
**Aree edificate**

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

1. Qualora il POC perimetri un ambito di attuazione che escluda aree su cui insistano edifici esistenti, isolandole in modo tale che queste non possano essere coinvolte in altri ambiti di attuazione del medesimo ARS o APR, il POC provvede ad assegnare alle stesse aree una classificazione urbanistica speciale che riconosca, in forma definitiva, le stesse potenzialità ammesse per la fase transitoria, con riferimento al presente articolo del RUE.
2. **Modalità di attuazione:**  
Nelle aree di cui al presente articolo, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).  
Per gli edifici esistenti non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammessa l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui al successivo art. 48.
3. **Usi ammessi:**  
Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:
  - U.1 Residenza (solo per le aree residue da ambiti ARS)
  - U.2 Attività ricettive (solo per le aree residue da ambiti ARS)
  - U.3 Residenza collettiva (solo per le aree residue da ambiti ARS)
  - U.4a Esercizi commerciali di vicinato alimentari (solo per le aree residue da ambiti ARS)
  - U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.10 Locali per lo spettacolo (solo per le aree residue da ambiti APR)
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
  - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali (solo per le aree residue da ambiti APR)
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi (solo per le aree residue da ambiti APR)
4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**  
Nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- <b>nelle aree residue da ambiti ARS:</b> sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi residenziali, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) e l'ampliamento (AM) nella misura massima del 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq e del 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18

			<p>delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.</p> <p>E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.</p> <p>Gli interventi di ampliamento che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.</p> <p>- <b>nelle aree residue da ambiti APR:</b> sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi produttivi o terziari, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC). L'ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente per gli usi produttivi e terziari, nella misura massima del 20% della SU con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). Negli edifici residenziali è ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC.</p>
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	esistente
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m

#### 5. Prescrizioni particolari:

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

## SEZIONE II TERRITORIO RURALE

### Art. 48

#### Prescrizioni particolari per il territorio rurale

1. Negli ambiti ARP, AVA e AAP del territorio rurale, si applicano le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) per l'applicazione delle NTA del PSC e del RUE si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione del PSC, così come risulta dai documenti catastali che documentano l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza;
  - b) nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui è consentito il recupero per usi non connessi con l'esercizio delle attività agricole è esclusa l'edificazione di nuovi edifici abitativi. Tale esclusione vale anche per le unità poderali agricole ottenute a seguito di frazionamenti e/o modifiche di appoderamento eseguite tramite disaggregazioni particellari;
  - c) ai fini della definizione della superficie minima di intervento (SMA), per l'applicazione del RUE, i frazionamenti e/o le modifiche di appoderamento eseguite tramite disaggregazioni particellari successivi alla data di adozione del PSC possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal RUE per il tipo di edificio e di ambito agricolo cui si riferiscono. In ogni caso, ai fini edificatori, non è riconosciuta la formazione di aziende residue inferiori a 3 ettari.
  - d) le nuove costruzioni agricole, quando ammesse dal presente RUE, dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti escludendo l'edificazione sparsa, fatte salve precise esigenze di integrazione dei centri aziendali agricoli esistenti; dovranno inoltre essere integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva e costruttiva con le forme tradizionali locali, ed in particolare:
    - compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
    - correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,
    - caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,
    - impiego di sistemi strutturali e di materiali costruttivi e di finitura della tradizione locale,
    - impiego di strutture prefabbricate, purché con pendenza del tetto corrispondente alle pendenze tipiche della tradizione locale e con tamponamento delle pareti perimetrali che mascheri completamente la struttura prefabbricata,
    - adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico,
    - per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ovvero per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico, che non possano essere serviti da pubblica fognatura, è vietato lo scarico delle acque reflue, senza un preventivo trattamento, in acque superficiali o sul suolo. Dovranno pertanto essere previsti sistemi di depurazione privati secondo le disposizioni normative vigenti;
  - e) le strutture per il ricovero dei cavalli e degli animali d'affezione dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale o in legno, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico;

- f) in tutti gli interventi edilizi dovranno essere adottate le necessarie misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, volti alla minimizzazione dei fattori di impatto ed alla massimizzazione degli effetti di valorizzazione ed integrazione con i caratteri naturalistici degli ambienti interessati, attraverso l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree;
- g) il rilascio dei titoli abilitativi relativi a
- nuove costruzioni agricole,
  - recupero ad uso abitativo di edifici rurali preesistenti,
  - realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali),
- quando tali interventi siano ammessi dal presente RUE e quando per tali interventi non sia possibile l'allacciamento ad una rete di pubblica fognatura recapitante ad un depuratore, è subordinato all'esecuzione di un'indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo;
- h) per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento, dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura in conformità a quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato; nel caso questo non fosse possibile è fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.lgs. n. 152/2006 e della normativa regionale vigente; gli scarichi domestici (e assimilabili) non recapitanti in pubblica fognatura devono essere sottoposti ad un trattamento appropriato da individuarsi tra le seguenti tipologie:
- Degrassatore, fossa Imhoff e subirrigazione o subirrigazione con drenaggio prevista dalla D.G.R. 1053/2003 Tab. A, punto 10, da realizzarsi come indicato dalla Delibera di C.I.T.A.I. 4 febbraio 1977;
  - Fitodepurazione, da realizzarsi secondo le specifiche tecniche contenute nell'Allegato 4 alla "Relazione - Variante PTCP in recepimento del PTA regionale";
- i) per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, ricompresi entro le seguenti aree:
- "aree di salvaguardia delle captazioni";
  - "aree di ricarica della falda: Settore di tipo D e B";
  - "aree a vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata
- per lo smaltimento delle acque nere non è comunque ammessa la subirrigazione o l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta;
- l) i bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali, fermo restando la conformità ai "requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale" stabiliti dalle "Disposizioni attuative del D.M. 7 aprile 2006 (Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati da fonte agricola - Criteri e norme tecniche per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento)" emesse dalla R.E.R. e dalla LR 4/2007. Ove ammessi, essi dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico e comunque a distanza non inferiore a:
- 100m dalle abitazioni esistenti;
  - 300 m dai confini con ambito non rurali;
  - 20 m dai confini di proprietà;
  - 20 m dagli edifici non abitativi.

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

Le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, arginature perimetrali, fossi di guardia, fasce di mitigazione vegetazionali la cui manutenzione e reintegrazione (in caso di deperimenti

e/o fallanze) dovrà essere garantita al ritiro degli atti abilitativi da apposita Convenzione e specifica garanzia fideiussoria).

m) per gli edifici esistenti di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU. Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente."

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

n) in tutti i casi di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti in ambito rurale, le superfici pavimentate a seguito degli interventi stessi dovranno essere limitate alle sole zone destinate a parcheggio, nelle quantità richieste o ammesse dalle presenti norme, e ai percorsi pedonali e di accesso carraio. Tutti i percorsi e le zone a parcheggio dovranno essere realizzati con materiali tipici della tradizione locale;

o) al fine di valorizzare e salvaguardare il particolare assetto paesaggistico presente, all'interno delle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", degli "Ambiti di particolare interesse storico", e delle "Aree interessate da Partecipanze e da Consorzi Utilisti", come definite rispettivamente all'art. 24, all'art. 26 e all'art. 27 delle NTA e individuate nelle tavole di PSC, gli interventi che comportino la realizzazione di nuovi corpi edilizi, anche collegati agli usi agricoli, o di manufatti tecnici (tettoie, recinzioni ...), e la nuova viabilità podereale ed interpodereale, dovranno risultare coerenti con l'organizzazione territoriale esistente, preservare la leggibilità degli allineamenti e dei tracciati originari, garantire che sia conservata la percezione del paesaggio e delle relazioni tra il territorio rurale e le componenti storiche e architettoniche, secondo quanto disposto negli articoli citati.

2. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, eventuali opere idrauliche e/o infrastrutturali (paratoie, bocche di presa, ponti, ecc.) dovranno attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica; tali interventi dovranno comunque integrarsi per foggia, materiali e colori, con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante. Tutti i nuovi attraversamenti dovranno essere conformi a quanto previsto dalla competente Autorità Idraulica.

3. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, in talune situazioni di particolare impatto nei confronti del sistema della viabilità esistente, gli interventi edilizi potranno essere subordinati alla realizzazione di opere volte ad eliminare o a migliorare significativamente le condizioni negative rilevate. Tali opere potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale, per i singoli casi, all'atto del rilascio del permesso di costruire e subordinate alla stipula di apposita convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione. Quando tali opere interessino ambiti APR o aree AVN, esse dovranno avere caratteristiche geometriche, materiali e cromatiche tali da non pregiudicare i valori paesaggistici e ambientali presenti e la funzionalità ecosistemica locale.

4. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, si applicano inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
- a) la realizzazione di infrastrutture interrato o in trincea (ad es., trincee drenanti, sottopassi, gallerie) che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale; in particolare dovranno essere valutati, anche quantitativamente, gli effetti delle opere di ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione;
  - b) in tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, a servizio di attività dove risulta possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti), la superficie destinata alla sosta di veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e in modo che le acque meteoriche di "prima pioggia" siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere o addotte al dispositivo di depurazione (si definiscono "acque di prima pioggia" quelle corrispondenti per ogni evento meteorico ed una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuite sulla superficie scolante servita dalla rete di drenaggio. Ai fini del calcolo delle portate si stabilisce che tale valore si verifichi in 15 minuti). Le disposizioni di cui sopra possono, a discrezione degli Organi Competenti del Comune, non essere operanti nel caso di aie e/o cortili adiacenti a fabbricati rurali ove sostino macchine agricole ed attrezzature agricole.
  - c) le superfici di calpestio degli allevamenti su lettiera o stabulazione in esterno e degli allevamenti suini, con pulitura a secco degli stalletti, dovranno essere dotati di idonei pozzetti di accumulo del percolato a dimostrata tenuta idraulica;
  - d) è vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse, e comunque per tratti limitati alle esigenze di passaggio carraio.
  - e) l'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio superficiale che riducano sensibilmente il volume specifico di 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 di invaso pari almeno a 100 metri cubi per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole dell'autorità idraulica competente, espresso sulla base di una idonea documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, Ai fini dell'applicazione di questo punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico di invaso. I volumi minimi previsti a presente punto possono essere modificati dall'Autorità di Bacino secondo le procedure previste dal PSAI, senza che ciò comporti variante al presente RUE.
5. Negli ambiti del territorio rurale del PSC, la realizzazione di:
- a) campi attrezzati sosta nomadi;  
è ammessa ove sia dimostrata tramite apposito studio di sostenibilità la compatibilità con i caratteri naturali, ecosistemici e paesaggistici locali, e quando sia previsto un adeguato inserimento paesaggistico e territoriale.
6. Nel territorio rurale non sono ammessi usi commerciali di nuovo insediamento, fatti salvi gli esercizi commerciali di vicinato, qualora specificatamente ammessi dalle norme d'ambito, i locali per la vendita diretta da parte dei produttori agricoli, i locali/aree per farmer's market e le aree di vendita accessorie ad attività in essere di vivaisti.

I farmer's market possono essere realizzati in strutture leggere in legno o ferro o in edifici esistenti ovvero in edifici di nuova realizzazione, fino a 250 mq di superficie coperta, purché questi abbiano caratteristiche tipologiche e materiali tipici della tradizione locale e siano correttamente inseriti nel paesaggio. Le nuove costruzioni potranno essere ammesse con intervento diretto convenzionato al fine di vincolare l'attuatore alla demolizione delle strutture realizzate nel caso di cessazione dell'attività di vendita, con idonee garanzie fideiussorie. L'intervento è inoltre assoggettato alla verifica delle condizioni di accessibilità e della disponibilità delle dotazioni di parcheggio, con riferimento agli stessi parametri stabiliti per le attività commerciali di vendita in sede fissa, in relazione ai mq di SV.

7. La sussistenza del requisito relativo alla "mancanza di connessione e funzionalità ordinaria degli edifici al fondo e/o all'unità poderale agricola" dovrà essere dimostrato tramite apposita documentazione catastale, ovvero presentazione di atto sostitutivo di notorietà da parte del proprietario, che diverrà parte integrante e sostanziale della documentazione progettuale.
8. I fabbricati esistenti nell'ambito di nuclei edificati o corti rurali, originariamente destinati ad allevamenti (con esclusione delle tipologie tradizionali stalla-fienile) qualora realizzati in materiali tradizionali e le porcilaie, in qualsiasi materiale realizzate, e non più utilizzati, potranno essere recuperati esclusivamente:
  - a) per gli usi agricoli ammessi nell'ambito agricolo in cui ricadono,
  - b) per gli usi non residenziali, ammessi nell'ambito agricolo in cui ricadono, per gli edifici che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, prevedendo le relative dotazioni di parcheggi di pertinenza.Gli interventi di recupero di cui al caso b), sono subordinati alla completa demolizione di tutte le altre strutture prefabbricate o le altre porcilaie esistenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento, nonché di eventuali strutture di stoccaggio dei liquami zootecnici. Dovrà inoltre essere verificato lo stato dei suoli presenti nell'area di pertinenza delle attività agricole dimesse provvedendo, qualora si dovessero rilevare eventuali contaminazioni, alla bonifica del suolo ai sensi della normativa vigente. Tali interventi potranno essere ammessi previa positiva verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con il carattere rurale della zona e le esigenze di potenziamento delle infrastrutture esistenti (viabilità, rete fognaria, acquedottistica, ecc.), da dimostrare con una apposita Valsat da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire.
9. Per i fabbricati esistenti nel territorio rurale, realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici dell'ambito rurale (ad es. realizzati con strutture portanti e/o moduli di tamponamento prefabbricati) e non destinati ad allevamenti o porcilaie, sono ammessi i seguenti interventi:
  - qualora siano parte di un nucleo edificato, sono ammessi interventi di recupero funzionale per locali di servizio, al fine di dotare le unità residenziali presenti o insediabili nel nucleo, di adeguate pertinenze, entro il limite della SA  $\leq$  60% della SU residenziale insediabile nel nucleo.  
L'intervento è subordinato alla totale demolizione del fabbricato esistente e alla ricostruzione con caratteristiche e materiali rispondenti a quelli della tradizione locale, ovvero anche con struttura prefabbricata, purché con pendenza del tetto corrispondente alle pendenze tipiche della tradizione locale e con tamponamento delle pareti perimetrali che mascheri completamente la struttura prefabbricata.
  - qualora non siano parte di un nucleo edificato, ma siano invece isolati, essi possono:
    - in assenza di opere: ospitare un'attività analoga a quella precedentemente insediata o essere riconvertiti all'uso agricolo,



- in presenza di opere: continuare ad ospitare l'attività già insediata, ovvero essere riconvertiti all'uso agricolo.
10. In tutti gli ambiti del Territorio rurale, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, le cui potenzialità edificatorie potranno essere espresse su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale "Ambito di possibile trasformazione urbana" nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. I diritti edificatori da trasferire saranno definiti in base alle caratteristiche del fabbricato o dell'area oggetto di acquisizione, anche con riferimento alle diverse tipologie di trasferimento previste dal PSC.
  11. Sono considerate attrezzature di servizio all'agricoltura le strutture tipo tunnel o altri impianti analoghi, privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinate al semplice riparo o all'intensificazione delle colture agrarie in pieno campo, come tali non vengono computate al fine della verifica dei parametri e la loro realizzazione non è soggetta ad alcun titolo autorizzativo.
  12. Negli ambiti ARP, AVA e AAP e nelle aree AVN, in tutti i casi di interventi di trasformazione ammessi ad uso residenziale, è obbligatorio reperire idonee superfici da destinare a servizi accessori, da ricavare nell'ambito dei fabbricati da recuperare o nelle nuove costruzioni, ove ammesse, nelle seguenti quantità:
    - minima: 20% della SU, di cui almeno 15 mq destinati ad autorimessa
    - massima: 60% della SU, di cui almeno 15 mq destinati ad autorimessa.
  13. Negli ambiti ARS del PSC, in assenza di POC, sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi residenziali, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) e l'ampliamento (AM) nella misura massima del 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq di SU e del 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq di SU, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.

E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari, sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.
  14. Negli ambiti APR del PSC, in assenza di POC, sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi residenziali, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC).

L'ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente per gli usi produttivi e terziari, nella misura massima del 20% della SU con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). Negli edifici residenziali è ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC.

15. Negli ambiti destinati ad ospitare le dotazioni ecologiche (DOT\_E) del PSC, in assenza di POC, sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, compresa la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) e l'ampliamento (AM) nella misura massima del 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq di SU e del 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq di SU, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.

E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari, sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.

Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore grigio, in Comune di San Giovanni in Persiceto, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 300 mq di SU, a compensazione di accordi relativi alla realizzazione di opere infrastrutturali, da realizzare sia in ampliamento dell'edificio esistente che in un nuovo fabbricato ubicato nella stessa area di pertinenza.

16. Nell'ambito delle aree perimetrare come "Zone soggette a PAE" nella cartografia del RUE, valgono le disposizioni del PAE vigente con la sola esclusione per le destinazioni finali. La classificazione del territorio assegnata dal RUE e riportata all'interno del perimetro è assunta come destinazione finale e a quella si deve fare riferimento per i parametri urbanistico-edilizi e le altre condizioni stabilite dal presente RUE. L'adeguamento del PAE a nuove disposizioni del PIAE, può comportare la modifica del RUE per quanto attiene alle destinazioni finali e ai relativi parametri urbanistico-edilizi, in coerenza con il PSC.
17. Negli ambiti ARP, AVA e AAP e nelle aree AVN, per i fabbricati residenziali esistenti, già classificati come zone di completamento B nei previgenti PRG e che non avessero sfruttato integralmente le potenzialità edificatorie dallo stesso assegnate, oltre agli interventi già previsti nell'ambito del territorio rurale, sono ammessi anche interventi di ampliamento, a parità di numero di alloggi, pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, sulla base di una dichiarazione del tecnico progettista che documenti, con appositi schemi, la non completa saturazione dell'indice sul lotto individuato dal previgente PRG. Tali ampliamenti non sono ammessi per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

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

## **Art. 49**

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

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

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

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

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

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

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

#### **2. Modalità di attuazione:**

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

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

- a) Per gli edifici compresi negli ambiti AVN e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti,

ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto di intervento.

E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

- b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione
  - altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

Per l'edificio esistente, catastalmente identificato al Fg. 30, mappale 22 del Comune di Anzola dell'Emilia, oltre agli usi sopra indicati, nei limiti di cui alle altre norme del presente RUE, è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi.

Per gli immobili identificati al Fg. 37, mappale 37, del Comune di Crevalcore, in località Sammartini, oltre agli usi sopra indicati, nei limiti di cui alle altre norme del presente RUE, è ammesso l'insediamento dell'uso U.28 Attrezzature socio-sanitarie, nell'ambito di un intervento di recupero degli edifici esistenti e delle relative pertinenze.

- c) nella generalità degli ambiti AVN, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:

- A.1 Residenza agricola
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)
- A.8 Infrastrutture agricole
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione
  - altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

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

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

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

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

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano coperte e che non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

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

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

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

<b>a) per gli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.</p> <p>Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.</p>
H	Altezza massima	=	Esistente
<b>b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola:</b>			
<b>b1) per usi non agricoli:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai</p>

			<p>sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 34, mappali 65, 66, 79, 100, 101 e 102, in località Trebbo di Reno del Comune di Calderara di Reno, è ammessa la possibilità di accorpate le SU+SA esistenti alla data di adozione del PSC, senza incrementi di SU, ma con possibilità di incremento della SA esistente, fino al raggiungimento della SA max definita dal RUE.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 121 mappali 74, 92, 93, 197, 199, 200, 454, 457 e 459 del Comune di San Giovanni in Persiceto, classificata come E5 nel previgente PRG, è ammessa la conferma delle attività e della SU esistenti alla data di adozione del PSC. In quanto ricadente in "fascia di pertinenza fluviale", l'area non potrà essere interessata da interventi di nuova edificazione.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>

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

<b>c) nella generalità degli ambiti AVN, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:</b>			
<b>A.1 - RESIDENZA AGRICOLA:</b>			
<b>- Non sono ammesse costruzioni ex novo</b>			
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa quando la proprietà del fondo</p>

			<p>sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con gli stessi fino al secondo grado.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>

<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:</b>			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):</b>			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente



<b>A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):</b>			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

<b>A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE</b>			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	Esistente ----- Condizioni particolari ----- Nell'area catastalmente identificata al Fg. 6, mappale 2, del Comune di Sant'Agata Bolognese, è ammesso l'insediamento dell'uso A.14 con SU max = 130 mq comprensiva della SU esistente alla data di adozione del PSC.
H	Altezza massima	=	esistente

**5. Prescrizioni particolari:**

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

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

**Art. 50**

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

**1. Definizione:**

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

gli obiettivi prioritari del recupero del patrimonio edilizio esistente e del contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione.

**2. Modalità di attuazione:**

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

**3. Usi ammessi:**

a) Per gli edifici compresi negli ambiti ARP e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:

U.1 Residenza

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

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

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.29 Attrezzature culturali

A.1 Residenza agricola

A.11 Strutture ricettive agrituristiche

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

E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:

U.1 Residenza

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.10 Locali per lo spettacolo

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

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

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.29 Attrezzature culturali

A.1 Residenza agricola

A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione

- altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di intervento.
- c) nella generalità degli ambiti ARP, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:
  - A.1 Residenza agricola
  - A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
  - A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)
  - A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
  - A.8 Infrastrutture agricole
  - A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
  - A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
  - A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
  - A.13 Attrezzature per la pesca sportiva
  - A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione
- altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

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

- piccole serre ornamentali, per una superficie massima di 12 mq;
  - attrezzature sportive leggere (campi da tennis, campi da bocce, ecc.);
  - piscine;
  - laghetti e vasche ornamentali impermeabili, per una superficie massima di 30 mq;
- a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano coperte e che non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

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

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

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

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

c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "edifici di interesse storico-architettonico".

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

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

<b>a) per gli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario. Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente. Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.
H	Altezza massima	=	esistente

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

<b>b1) per usi non agricoli:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non

		<p>inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Per le attività ristorative esistenti alla data di adozione del PSC in edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 150 mq.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Per l'area catastalmente identificata al Fg. 29, mappali 77 e 78 del Comune di Calderara di Reno, è ammesso l'accorpamento, in un unico corpo di fabbrica, della SU esistente alla data di adozione del PSC distribuita nei piccoli manufatti esistenti sull'area.</p> <p>-----</p> <p>Per gli impianti ubicati in corrispondenza delle due aree catastalmente identificate al Fg. 21, mappale 181 e al Fg. 40, mappali 63 e 65 classificate "D1bis - Insediamenti produttivi esistenti e di completamento speciali", specificatamente destinate alla "manipolazione di esplosivi e produzione di fuochi d'artificio" dal previgente PRG del Comune di Crevalcore, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 900 mq di SU per l'impianto ubicato in corrispondenza dell'area catastalmente identificata al Fg. 21, mappale 181 e pari a 300 mq di SU per l'impianto ubicato in corrispondenza dell'area catastalmente identificata al Fg. 40, mappali 63 e 65. L'intervento, che dovrà essere attuato nel rispetto della normativa vigente in materia, è condizionato alla realizzazione di una siepe arboreo/arbustiva di profondità non inferiore a 5 metri. L'incremento di SU, generando un incremento del carico urbanistico, è condizionato alla realizzazione, a carico della ditta richiedente, di opere di adeguamento del sistema di</p>
--	--	--

		<p>accessi e di immissione sulla viabilità principale.  In caso di dismissione dell'attività insediata (manipolazione di esplosivi per la realizzazione di fuochi d'artificio), il fabbricato non potrà essere recuperato per usi diversi da quelli agricoli.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 22, mappali 251, 255, 258 del Comune di Crevalcore, a conferma di una previsione del previgente PRG (zona F6 bis - per impianti tecnologici", specificatamente destinate al "Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami - solamente per stoccaggio e condizionamento di fanghi biologici di depurazione destinati al riutilizzo in agricoltura, con esclusione di funzioni abitative collegate all'attività") è ammessa la conferma dell'uso U.18a e della SU esistente alla data di adozione del PSC. In caso di modifica dei percorsi previsti per l'attività, che comportino incremento di traffico veicolare, sarà necessario prevedere, a carico della stessa ditta richiedente, opere di adeguamento del sistema di accessi e di immissione sulla viabilità principale.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 73, mappale 33p e Fg. 77, mappali 8, 9p, 28p, del Comune di Crevalcore, a conferma di una previsione del previgente PRG (F4 - per impianti sportivi di rilevanza comunale e sovracomunale", destinata a "Campo Volo"), è ammesso l'uso U.21 "Attrezzature sportive (pubbliche e private)", con UF = 0,15 mq/mq.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 44, mappali 27, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, del Comune di Crevalcore, su cui insiste un impianto di trattamento biologico, mediante compostaggio, di rifiuti speciali non pericolosi e rifiuti derivanti da raccolte differenziate, a base organica, a conferma di una previsione del previgente PRG (D1ter), è ammesso l'uso U.18b.1 "Stoccaggio, recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse (limitatamente alla frazione secca)", con possibilità edificatoria, riferita all'intero impianto, pari alla SU esistente alla data di adozione del PSC (Rif. A.U. Del. G.P. 108/2010) + mq 3.306,63. E' inoltre ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia con SU max = 100 mq, sulla base di specifico nulla osta da parte degli enti competenti. Gli interventi di AM, NC, D/NC, RE sono condizionati alla realizzazione, sul perimetro dell'area di intervento (corrispondente all'area catastalmente identificata come sopra), di una fascia sistemata a verde, di profondità non inferiore a m 5,00, con siepi e alberature adatte alla funzione di filtro scelte in base alle indicazioni fornite dal competente Ufficio Comunale.</p>
--	--	---

		<p>-----</p> <p>Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore nero nel territorio del Comune di San Giovanni in Persiceto, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 240 mq di SU, realizzabile anche in un nuovo corpo di fabbrica, a compensazione di accordi relativi alla realizzazione di opere infrastrutturali.</p> <p>-----</p> <p>Per gli edifici identificati con il simbolo di asterisco di colore azzurro, nel territorio del Comune di Sant'Agata Bolognese, è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti per usi abitativi (U.1), con un massimo di due alloggi per ciascun edificio. L'intervento è subordinato alla totale demolizione dei fabbricati esistenti e alla ricostruzione di due nuovi fabbricati, riproponendo tipologie edilizie, materiali e tecniche della tradizione locale. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di condizionare l'attuazione dell'intervento, mediante idonee garanzie fideiussorie, alla demolizione delle strutture esistenti e alla costruzione dei nuovi fabbricati con le caratteristiche sopra richiamate.</p> <p>-----</p> <p>Per gli edifici identificati con il simbolo di asterisco di colore bianco, nel territorio del Comune di Sant'Agata Bolognese, è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti per usi abitativi (U.1), con un massimo di un alloggio ciascuno. Tali alloggi potranno essere accorpate in un unico fabbricato. L'intervento è comunque subordinato alla totale demolizione dei fabbricati esistenti e alla ricostruzione di nuovi fabbricati, riproponendo tipologie edilizie, materiali e tecniche della tradizione locale. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di condizionare l'attuazione dell'intervento, mediante idonee garanzie fideiussorie, alla demolizione delle strutture esistenti e alla costruzione dei nuovi fabbricati con le caratteristiche sopra richiamate.</p> <p>-----</p> <p>Per l'edificio ubicato in corrispondenza dell'area catastalmente identificata con il Fg. 41, mappale 22 nel Comune di Sant'Agata Bolognese, è ammesso l'insediamento di tre alloggi oltre ad un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 50 mq. di SU.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area corrispondente alla zona "E4" del PRG previgente, catastalmente identificata al Fg. 15, mappali 207, 220 e 222, del Comune di Sant'Agata Bolognese, a conferma di una previsione dello stesso PRG, sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>- U.9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini,</p>
--	--	--

		<p>depositi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU max = esistente</li> </ul> <p>E' ammessa la realizzazione di depositi di merci o di materiali a cielo aperto nelle aree pertinenziali, purché non vengano eseguiti lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo. Il progetto dovrà prevedere l'impianto una siepe arboreo/arbustiva lungo il perimetro dell'area, al fine di mitigare l'impatto visivo, oltre all'adeguamento e riqualificazione della viabilità di accesso all'attività.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 19, mappali 41, 42, 43, 44, 45, 19 del Comune di Sant'Agata Bolognese, sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U.7 Pubblici esercizi</li> <li>- U.10 Locali per lo spettacolo</li> <li>- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune</li> <li>- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)</li> <li>- U.22 Attrezzature per il verde</li> </ul> <p>SU max = 500 mq da realizzare in adiacenza agli edifici esistenti.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 30 mappali 311p, 312p, 313, 314p, in Comune di Sant'Agata Bolognese, corrispondente all'area "B1.a" della "Variante Specifica 1996" al PRG, approvata con delibera di C.C. n. 98 del 23/12/1996, è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato, riproponendo tipologie edilizie, materiali e tecniche della tradizione locale, in base ai seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usi ammessi: U.1</li> <li>- SU max = 612 mq</li> </ul> <p>L'intervento è subordinato alla stipula di un accordo ex art. 18 della LR 20/2000 al fine di condizionare la costruzione del nuovo fabbricato, mediante idonee garanzie fideiussorie, alla adozione di tipologie edilizie, materiali e tecniche della tradizione locale e alla realizzazione di opere di interesse collettivo.</p> <p>-----</p> <p>Con riferimento alla zona omogenea D6.2 del previgente PRG, in Comune di Anzola dell'Emilia, nelle aree catastalmente identificate al Fg. 41, mappali 51, 236p, 52p, 244p, 32p, 29, 30p, sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usi ammessi: è ammessa la conferma delle attività produttive esistenti alla data di adozione del PSC. In caso di dismissione dell'attività insediata (spurghi), i fabbricati esistenti e quelli realizzabili in base al presente articolo non potranno essere recuperati per usi diversi da quelli agricoli.</li> <li>- SU max = è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC, pari a</li> </ul>
--	--	---



			<p>1.000 mq di SU. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con accorpamento della SU, nel rispetto della SU massima, rappresentata dalla SU esistente alla data di adozione del PSC incrementata di 1.000 mq di SU.</p> <p>- H max = 9,00 m</p> <p>Tutti gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, al fine di stabilire che i volumi esistenti e quelli di cui si ammette la realizzazione in base al presente articolo, non potranno essere recuperati per attività produttive diverse da quelli insediate nell'area alla data di adozione del PSC e che il recupero eventuale delle volumetrie potrà essere attuato esclusivamente con ricorso a meccanismi di perequazione previsti dal PSC e RUE.</p> <p>L'intervento di ampliamento è assoggettato alla realizzazione di un collegamento fognario all'impianto di depurazione.</p> <p>-----</p> <p>Con riferimento alla zona omogenea D6.2 del previgente PRG, in Comune di Anzola dell'Emilia, nelle aree catastalmente identificate al Fg. 41, mappali 29, 32, 52 e 153, sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>- Usi ammessi: è ammessa la conferma delle attività produttive esistenti alla data di adozione del PSC. In caso di dismissione dell'attività insediata (spurghi), i fabbricati esistenti e quelli realizzabili in base al presente articolo non potranno essere recuperati per usi diversi da quelli agricoli.</p> <p>- SU max = è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC, pari a 1.000 mq di SU. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con accorpamento della SU, nel rispetto della SU massima, rappresentata dalla SU esistente alla data di adozione del PSC incrementata di 1.000 mq di SU.</p> <p>- H max = 9,00 m</p> <p>Tutti gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, al fine di stabilire che i volumi esistenti e quelli di cui si ammette la realizzazione in base al presente articolo, non potranno essere recuperati per attività produttive diverse da quelli insediate nell'area alla data di adozione del PSC e che il recupero eventuale delle volumetrie potrà essere attuato esclusivamente con ricorso a meccanismi di perequazione previsti dal PSC e RUE.</p> <p>L'intervento di ampliamento è assoggettato alla realizzazione di un collegamento fognario all'impianto di depurazione.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della</p>

			configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5

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

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

**A.1 - RESIDENZA AGRICOLA:**

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

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

			VL = esistente o non inferiore a 0,5
--	--	--	--------------------------------------

<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	Superficie fondiaria agricola; - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.2 nell'azienda agricola interessata), alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).  ----- Condizioni particolari ----- Nell'area catastalmente identificata al Fg. 32, mappali 51, 55, 82, 83, 127 del Comune di Sant'Agata Bolognese, a conferma di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E.3), con riferimento all'uso A.2 "Attrezzature di servizio all'agricoltura", sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi: SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 1.600 mq di SU L'intervento è soggetto a P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale) finalizzato a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale, nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC pari a: - 20% per edifici esistenti fino a 300 mq di SU, - 10% per edifici esistenti superiori a 300 mq di SU, e comunque con un massimo di 1.200 mq di SU
H	Altezza massima	=	- esistente

VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

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

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

**A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI** (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

**A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO** (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di

			adozione del PSC pari al 20% della SU e comunque fino ad un massimo di 2.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = 20 m

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

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

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

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

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

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

#### Condizioni particolari

<p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 88 mappale 124, in Comune di San Giovanni in Persiceto, a conferma di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E.3), sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A.5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici</li> <li>- A.7 - Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo</li> </ul> <p>UF = 0,4 mq/mq H max = 9,00 m</p>			
--	--	--	--

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

Nell'area catastalmente identificata al Fg. 32, mappali 51, 55, 82, 83, 127 del Comune di Sant'Agata Bolognese, a conferma di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E.3), con riferimento all'uso A.6 "Serre di tipo industriale", sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:  
SU max = 37.000 mq (di cui 5.500 mq SU esistente alla data di adozione del PSC + 31.500 mq di SU, di cui 12.000 già esistenti ma attualmente non classificabili come SU, da sostituire)  
H max = 6,00 m

Nell'area corrispondente alla zona "E3" del PRG previgente, catastalmente identificata al Fg. 5, mappali 51 e 130p del Comune di Sant'Agata Bolognese, a conferma di condizioni già definite dallo stesso PRG, sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Usi ammessi:

- A.5 - Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- A.7 - Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo

UF = 0,3 mq/mq

H max = 7,5 m

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

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

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

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

### **Art. 51**

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

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

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

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

##### 2. **Modalità di attuazione:**

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

### 3. Usi ammessi:

a) Per gli edifici compresi negli ambiti AVA e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto di intervento.

E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:

- U.1 Residenza
- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione
- altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo agricolo, compatibili con il contesto di intervento.

c) nella generalità degli ambiti AVA, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:

- A.1 Residenza agricola

- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
- A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale
- A.4 Allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriale)
- A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- A.6 Serre di tipo industriale
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
- A.8 Infrastrutture agricole
- A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
- A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva
- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione.

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

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

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano coperte e che non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva.

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

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

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

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

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

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi



all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

<b>a) per gli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento.</p> <p>Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.</p> <p>Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p> <p>Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.</p>
H	Altezza massima	=	esistente

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

<b>b1) per usi non agricoli:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.</p>

		<p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Per le attività ristorative esistenti alla data di adozione del PSC in edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 150 mq.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore blu e per la relativa area di pertinenza corrispondente all'area L14 del previgente PRG, nel Comune di Calderara di Reno, è ammessa la conferma delle potenzialità edificatorie ivi previste ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU max = 1.500 mq</li> <li>- H max = 10,50 m</li> <li>- Parcheggi di urbanizzazione = 150 mq</li> </ul> <p>Gli interventi edilizi non potranno essere realizzati all'esterno dell'area di pertinenza corrispondente all'area L14 del previgente PRG. Le zone adibite a deposito devono essere schermate da una fascia alberata in duplice filare, con alberi ad alto fusto.</p> <p>E' inoltre ammessa la realizzazione di un piazzale per il deposito dei pallets e degli scarti vegetali nell'area catastalmente identificata al Fg. 21 mappali 181 e 258 del Comune di Calderara di Reno. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato, in base al quale dovranno essere realizzate opere volte a mitigare gli impatti ambientali e territoriali.</p> <p>-----</p> <p>Per l'edificio identificato al Fg. 7, mappale 40, in Comune di Calderara di Reno, classificato dal PSC fra gli edifici di interesse storico-architettonico con la categoria di intervento RCB, è ammesso un ampliamento dell'edificio esistente per una SU max = 200 mq, da realizzare con un intervento che garantisca il corretto inserimento nei confronti dell'edificio tutelato. L'intervento in ampliamento è ammesso al fine di garantire un efficiente collegamento funzionale e distributivo.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 91, mappale 66 del Comune di San Giovanni in Persiceto, con riferimento alle previsioni del PRG previgente, è</p>
--	--	--

			<p>ammessa la realizzazione di una SU massima pari a 344 mq, con SA massima pari a 206 mq e H max = 9.50 m. L'accesso carrabile all'area potrà avvenire unicamente dalla Via Sasso e dovrà essere posizionato il più lontano possibile dall'incrocio con la Via Fanin.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 1, mappali 2, 173, 270, 271. 272, 273, 275, 280, corrispondente alla zona E.4 del previgente PRG, nel Comune di Sant'Agata Bolognese, è ammessa la realizzazione di una SU max = 800 mq così articolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 200 mq per uffici e servizi della sede aziendale, da realizzare con una struttura leggera, ancorata su piattaforma appoggiata al terreno,</li> <li>- 600 mq per capannoni per ricovero mezzi.</li> </ul> <p>L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di condizionare l'attuazione dell'intervento, mediante idonee garanzie fideiussorie, al ripristino dell'area, ad attività esaurita, senza possibilità di riconvertire la SU ad altri usi, oltre alla realizzazione di una schermatura con impianto di una siepe arboreo/arbustiva su tutti i lati.</p> <p>-----</p> <p>Per gli edifici catastalmente identificati al Fg. 1 mappali 254 e 255 del Comune di Sant'Agata Bolognese è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti, con un massimo di due alloggi per edificio. L'intervento è subordinato alla totale demolizione dei fabbricati esistenti e alla ricostruzione di due nuovi fabbricati con caratteristiche e materiali rispondenti a quelli della tradizione locale e alla cessione di una parte dell'area per allargamento della strada.</p> <p>L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di condizionare l'attuazione dell'intervento, mediante idonee garanzie fideiussorie, al rispetto delle condizioni sopra richiamate.</p>
H	Altezza massima	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m</p>
VL	Visuale Libera	=	<p>- esistente</p> <p>- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5</p>

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

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

**A.1 - RESIDENZA AGRICOLA:**

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC e sprovviste di abitazione, è fatto

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

<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	50.000 mq
SU	Superficie utile max	=	100 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente il primo, fino ad un massimo di 120 mq di SU, per realizzare, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000.
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi. La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con gli stessi fino al secondo grado. Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito

			dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5

<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	Superficie fondiaria agricola; - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.2 nell'azienda agricola interessata), alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m derogabile nel caso di confine con altro ambito rurale nel rispetto delle distanze minime tra edifici e delle norme del Codice Civile
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima raggiungibile con ampliamenti = 2.000 mq (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.2 nell'azienda agricola interessata) alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività

			agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

### A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE:

<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	Superficie fondiaria agricola; - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	200 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 150 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo e comunque per un massimo di 1.200 mq di SU, comprensiva delle eventuali superfici preesistenti.
H	Altezza massima	=	6 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 60 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC pari a: - 20% per edifici esistenti fino a 300 mq di SU, - 10% per edifici esistenti superiori a 300 mq di SU,

			e comunque con un massimo di 1.200 mq di SU
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = - rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio: 200 m - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = - tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 60 m

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

			m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 10%, e comunque fino ad un massimo di 5.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 6 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = - rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di sviluppo urbano per usi residenziali e/o di servizio: 200 m - rispetto ad altri ambiti agricoli: 60 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = - tra edifici della stessa azienda agricola: 10 m - rispetto ad edifici esterni all'azienda agricola: 100 m
- A servizio degli allevamenti zootecnici produttivi, è ammessa la realizzazione di un' <b>abitazione di custodia</b> , se non già esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella fissata per l'edificio destinato alla funzione principale
SU	Superficie utile max	=	non superiore a 120 mq di SU
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	10 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella esistente su cui insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max	=	ampliamento non superiore al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC e comunque per un massimo di 120 mq di SU
H	Altezza massima	=	esistente



<b>A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	Superficie fondiaria agricola; - 30.000 mq per la generalità dei casi; - 15.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente alla data di adozione del PSC.
SU	Superficie utile max	=	UF = 0,04 mq/mq con un massimo di 2.000 mq di SU (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.5 nell'azienda agricola interessata), alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).  ----- Condizioni particolari ----- Nell'area catastalmente identificata al Fg. 32 mappali 71, 72, 88, 89, nel Comune di Anzola dell'Emilia, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 200 mq di SU, da realizzare nell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti.
H	Altezza massima	=	9,50 m
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	10 m
D3	Distanza tra edifici	=	in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima raggiungibile con ampliamenti = 2.000 mq (nel complesso degli edifici destinati all'uso A.5 nell'azienda agricola interessata) alle seguenti condizioni: - fino a 1.000 mq di SU senza "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.), - da 1.001 mq a 2.000 mq di SU condizionata all'esito favorevole del "Piano/programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e interaziendale" (P.R.A.).
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente

			- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 10 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 10 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = in applicazione del criterio della visuale libera e comunque non < 10 m

<b>A.6 - SERRE DI TIPO INDUSTRIALE</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,5 mq/mq e comunque fino ad un massimo di 2.500 mq di SU. ----- Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore giallo, nel territorio del Comune di Anzola dell'Emilia, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 400 mq di SU, da destinare a servizi per il personale e da realizzare nella parte non prospiciente il fronte stradale.
VL	Visuale Libera	=	1
Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita diretta di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.			

<b>A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO</b>			
<b>- Nuove costruzioni:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	5.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,3 mq/mq, fino ad un max. di 2.000 mq di SU
H	Altezza massima	=	9,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	5 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	20 m
D3	Distanza tra edifici	=	20 m
<b>- Edifici esistenti:</b>			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 20% e comunque fino ad un

			massimo di 2.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = 20 m

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

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

- **Non sono ammesse costruzioni ex novo**

- **Edifici esistenti:**

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

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

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

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

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

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

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

- **Nuove costruzioni:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max	=	0,1 mq/mq per la realizzazione dei box, oltre a 200 mq di SU da destinare a strutture di supporto (uffici, ambulatorio, ecc.)
H	Altezza massima	=	9,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	20 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1

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

Condizioni particolari	
<p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 82 mappali 59, 67, 73, in Comune di San Giovanni in Persiceto, a conferma di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E.3), sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A.5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici</li> <li>- A.7 - Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo</li> </ul> <p>UF = 0,4 mq/mq H max = 9,00 m</p> <p>L'intervento è soggetto a P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale) finalizzato a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 16 mappale 40, in Comune di Anzola dell'Emilia, a conferma parziale di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E.6), sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A.2 - Attrezzature di servizio all'agricoltura</li> <li>- A.5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici</li> </ul> <p>SU max = 3.500 mq, oltre alla SU esistente alla data di adozione del PSC H max = 7,5 m</p> <p>L'intervento è soggetto a P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale) finalizzato a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 17 mappali 8, 9, 10, 11, 12p, 71 e 72, in Comune di Anzola dell'Emilia, a conferma parziale di una previsione del PRG previgente (zona omogenea E6.2), sono previsti i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A.2 - Attrezzature di servizio all'agricoltura</li> <li>- A.4 - Allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriale)</li> <li>- A.5 - Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici</li> </ul> <p>SU max = 8.000 mq, oltre alla SU esistente alla data di adozione del PSC H max = 7,5 m</p> <p>L'intervento è soggetto a P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale) finalizzato a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.</p>	

**5. Prescrizioni particolari:**

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

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

**Art. 52**

**Ambiti agricoli periurbani (AAP)**

**1. Definizione:**

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

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

**2. Modalità di attuazione:**

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

**3. Usi ammessi:**

a) Per gli edifici compresi negli ambiti AAP e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale:

U.1 Residenza

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

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

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.29 Attrezzature culturali

A.1 Residenza agricola

A.11 Strutture ricettive agrituristiche

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

E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità degli usi da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

b) per gli edifici o parti di essi e per i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo

abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, garantendo idonee condizioni di accessibilità carrabile e di dotazioni di parcheggio, nel rispetto delle caratteristiche del contesto interessato:

U.1 Residenza

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.10 Locali per lo spettacolo

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

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

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.29 Attrezzature culturali

A.1 Residenza agricola

A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione

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

c) nella generalità degli ambiti AAP, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b), sono ammessi i seguenti usi:

A.1 Residenza agricola

A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura

A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)

A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC)

A.8 Infrastrutture agricole

A.11 Strutture ricettive agrituristiche

A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre

A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione

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

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

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

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

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

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

- piscine;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che le attrezzature vengano ubicate in prossimità di fabbricati esistenti, che non siano coperte e

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

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

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

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

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

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

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

a) per gli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC:			
SM	Superficie minima di intervento	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario. Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente. Nella superficie utile e nel volume totale utile esistente non sono computabili i corpi superfetativi da destinare a demolizione senza ricostruzione.
H	Altezza massima	=	esistente

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

<b>b1) per usi non agricoli:</b>			
SM	Superficie minima di intervento	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.</p> <p>Per le attività ristorative esistenti alla data di adozione del PSC e non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 150 mq.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 36, mappale 228 del Comune di Calderara di Reno, è ammesso l'insediamento di un chiosco per la vendita dei fiori e accessori per le tombe, a servizio del Cimitero, della dimensione massima di 120 mq di SU, da realizzare con una "struttura leggera". La SU assegnata non potrà essere riconvertita ad usi diversi dalla vendita dei fiori e accessori per le tombe. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato che definisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'impegno della proprietà degli immobili a non riconvertire la SU assegnata ad usi diversi dalla vendita dei fiori e accessori per le tombe,</li> <li>- le condizioni di accessibilità e di dotazioni di parcheggio.</li> </ul> <p>-----</p> <p>Per l'edificio catastalmente identificato al Fg. 48, mappale 39 del Comune di Calderara di Reno, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 236,30 mq di SU da</p>



			realizzare in ampliamento dell'esistente, esclusivamente a servizio dell'attività ristorativa. In relazione alla particolare sensibilità idrogeologica dell'area di intervento, gli interventi dovranno garantire il rispetto delle limitazioni e condizioni all'attuazione derivanti dalle tutele presenti, compreso l'obbligo di realizzare la rete fognaria a doppia camicia e un sistema di depurazione privato, se l'insediamento non è servito da pubblica fognatura, nonché il divieto di realizzare depositi interrati di sostanze inquinanti.
-	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5

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

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

**A.1 - RESIDENZA AGRICOLA:**

**- Non sono ammesse costruzioni ex novo**

**- Edifici esistenti:**

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi, purché, nell'ambito dello stesso edificio, non siano più in esercizio attività di allevamento, con un massimo di due alloggi per ogni edificio, di SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio e di 140 mq nel caso di due alloggi. La realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa quando la proprietà del fondo sia riconducibile a due comproprietari aventi entrambi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ovvero anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con gli stessi fino al secondo grado. Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, esclusivamente nell'ambito dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, ai

			sensi del punto d) del comma 2 dell'art. A-21 della LR 20/2000. fino a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU inferiore a 50 mq e possono contribuire a raggiungere, al massimo, una SU pari a 100 mq.
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: H max = 9,50 m
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5

<b>A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA:</b>			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

<b>A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE:</b>			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

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

			- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = 20 m

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

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

<b>Condizioni particolari</b>			
<p>Con riferimento all'area catastalmente identificata al Fg. 33 mappali 117, 570, 571, nel territorio del Comune di Calderara di Reno, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC a servizio dell'attività floro-vivaistica esistente, pari a 1.500 mq di SU, realizzabile anche in un nuovo edificio, ma in stretta prossimità con gli edifici esistenti, prevedendo una schermatura arborea attorno all'area di intervento. L'intervento dovrà essere attuato mediante un Permesso di Costruire convenzionato, al fine di stabilire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'impegno da parte della proprietà dell'azienda floro-vivaistica a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici di nuova realizzazione</li> <li>- l'impegno alla realizzazione una schermatura arborea attorno all'area di intervento.</li> </ul> <p>-----</p> <p>Nell'area catastalmente identificata al Fg. 36 mappali 565 e 925, in Comune di Calderara di Reno, a conferma di una previsione del PRG previgente, è ammesso un incremento della capacità edificatoria pari a 150 mq per gli usi ammessi nell'ambito agricolo AAP, da utilizzare in un unico intervento edilizio, esclusivamente da parte di soggetti in possesso del requisito di I.A.P. Imprenditore Agricolo Professionale.</p>			

5. **Prescrizioni particolari:**

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

**Art. 52 bis**

**Attrezzature private di interesse generale in territorio rurale (AG/R)**

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

**Comune di Anzola E. :**

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

**Usi ammessi:**

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

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- per l'edificio esistente destinato ad attività ristorative (U.7 - Pubblici esercizi), è ammesso un incremento fino al 50% della SU esistente alla data di adozione del PSC,

per l'ampliamento dell'attività ristorativa/ricreativa esistente, da realizzare nella parte non prospiciente il fronte stradale.

H max = esistente

- è ammessa la realizzazione di una SU pari a 1.000 mq per attività ricettive (U.2 - Attività ricettive) a servizio dell'attività ricreativo-sportiva esistente, da ubicare a nord dell'area occupata dai laghetti per la pesca sportiva.

H max = 4 m

- è ammessa la realizzazione di una SU pari a 100 mq per spogliatoi (U.21 - Attrezzature sportive pubbliche e private), a servizio delle attività sportive, da ubicare a sud dell'area occupata dai laghetti per la pesca sportiva.

H max = 4 m

#### Comune di Calderara di Reno:

##### - **AG/R.CA\_I:**

###### **Usi ammessi:**

- U.4 Esercizi commerciali di vicinato, limitatamente alla vendita di articoli per la pesca sportiva
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva

###### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU esistente
- H max = esistente

##### - **AG/R.CA\_II:**

###### **Usi ammessi:**

- U.4 Esercizi commerciali di vicinato, limitatamente alla vendita di articoli per la pesca sportiva
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

###### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU esistente  
E' inoltre ammessa la realizzazione di maneggi coperti con SU max = 1.500 mq
- H max = 8,00 m

##### - **AG/R.CA\_III:**

###### **Usi ammessi:**

- U.4 Esercizi commerciali di vicinato, limitatamente alla vendita di articoli per la pesca sportiva
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

###### **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 300 mq SU
- H max = 8,00 m

#### Comune di Crevalcore:

##### - **AG/R.CR\_I:**

L'area è oggetto di un Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 (Del. C.C. n. 57 del 30.10.2008) che stabilisce i parametri urbanistico-edilizi e alcune condizioni

all'intervento: realizzazione di una rotatoria e cessione gratuita al Comune della relativa area di sedime.

**Usi ammessi:**

- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = 835 mq
- H max = 8,00 m

**Prescrizioni particolari:**

Nella porzione d'area compresa entro una distanza di 10 m dal tracciato del Canal Torbido, non potrà essere previsto alcun nuovo intervento edilizio; in tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione compatibile con le disposizioni di cui alle specifiche zone di tutela del PSC.

- **AG/R.CR\_II:**

L'area è oggetto di un Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 (Del. C.C. n. 64 del 28.06.2002) che stabilisce i parametri urbanistico-edilizi e alcune condizioni all'intervento: cessione gratuita dell'area necessaria per la realizzazione di opere infrastrutturali.

L'ambito è oggetto di un Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 (Del. C.C. n. 64 del 28.06.2002) che prevedeva la cessione gratuita dell'area necessaria per la realizzazione di opere infrastrutturali che ammetteva l'insediamento dei seguenti usi e stabiliva i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

**Usi ammessi:**

- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = 16.009 mq (corrispondente alla SU indicata nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sopra citato)
- H max = 8,00 m

**Comune di San Giovanni in Persiceto:**

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

**Usi ammessi:**

- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = 2.037 mq (da PP approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 27/10/2009)
- H max = 8,00 m

- **AG/R.SG\_II:**

**Usi ammessi:**

- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = esistente alla data di adozione del PSC + 100 mq SU
- H max = 8,00 m

**Prescrizioni particolari:**

Entro una distanza di 20 m dal tracciato del Canale di San Giovanni non potrà essere previsto alcun nuovo intervento edilizio; in tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione compatibile con le disposizioni di cui alle specifiche zone di tutela del PSC.

- **AG/R.SG\_III:**

**Usi ammessi:**

- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = esistente alla data di adozione del PSC
- H max = esistente

- **AG/R.SG\_IV:**

**Usi ammessi:**

- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = 1.630 mq
- H max = 7,00 m

- **AG/R.SG\_V:**

**Usi ammessi:**

- U.1 Residenza
- U.7 Pubblici esercizi
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.29 Attrezzature culturali

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = 270 mq
- H max = 7,00 m

- **AG/R.SG\_VI:**

**Usi ammessi:**

- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC
- H max = esistente

- **AG/R.SG\_VII:**

**Usi ammessi:**

- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = 100 mq
- H max = 8,00 m

**Prescrizioni particolari:**

Entro una distanza di 10 m dal tracciato del Collettore delle Acque Alte non potrà essere previsto alcun nuovo intervento edilizio; in tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione compatibile con le disposizioni di cui alle specifiche zone di tutela del PSC. Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento, gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati ed il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante.

**Comune di Sala Bolognese:**

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

**Usi ammessi:**

- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 550 mq SU
- H max = 2,20 m

- **AG/R.SB\_II:**

**Usi ammessi:**

- A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 250 mq SU
- H max = 3,00 m

**Comune di Sant'Agata Bolognese:**

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

**Usi ammessi:**

- U.7 Pubblici esercizi
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max = SU esistente alla data di adozione del PSC + 20% della SU esistente
- H max = 7,00 m

- **AG/R.SA\_II:**

**Usi ammessi:**

- U.2 Attività ricettive
- U.7 Pubblici esercizi
- U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private)

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- SU max per gli usi U.2 (Attività ricettive) e U.7 (Pubblici esercizi) =  
SU esistente alla data di adozione del PSC + 300 mq SU
- SU max per l'uso U.21 (Attrezzature sportive (pubbliche e private)) = 1.350 mq di SU  
destinabili unicamente a maneggi e servizi correlati
- H max = 7,00 m

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



**CAPO V**  
**USI**

**Art. 53**  
**Definizioni degli usi**

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

**Usi civili:**

**U.1 Residenza**

Comprende oltre agli spazi abitativi, anche spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, ecc.), spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, ecc.) ed autorimesse private, oltre ad attività economiche, professionali, artistiche e di intermediazione esercitate da persone residenti nell'abitazione, nonché attività di affittacamere, bed & breakfast. Comprende inoltre piccole costruzioni accessorie ed in particolare depositi attrezzi, legnaie, piccole serre, gazebi, voliere, piccoli forni e pozzi coperti.

**U.2 Attività ricettive**

Comprendono alberghi, pensioni, locande, ostelli per la gioventù, oltre agli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) e complementari (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive e ricreative).

**U.3 Residenza collettiva**

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

**U.4 Esercizi commerciali di vicinato**

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

Si distinguono in:

U.4a Esercizi commerciali di vicinato alimentari

U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari.

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

**U.5.1 Medio-piccole strutture di vendita**

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

Si distinguono in:

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

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

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

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

Si distinguono in:

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

#### U.6 Grandi strutture di vendita

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

Si distinguono in:

U.6a - Grandi strutture di vendita alimentari

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

#### U.7 Pubblici esercizi

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, sale ritrovo, gelaterie, mense, trattorie, pizzerie, osterie, pub e simili, con esclusione dei locali per lo spettacolo come discoteche e night club, oltre agli spazi di servizio e magazzino. Comprendono inoltre altre sale destinate a giochi leciti ai sensi dell'Art. 86 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza" (T.U.L.P.S.) quali sale giochi, sale scommesse, bingo, punti Snai, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni), a scarso impatto per generazione e attrazione di movimenti, non ricompresi all'uso U.10.

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

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

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

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

#### U.10 Locali per lo spettacolo

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

giochi, sale scommesse, bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

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

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

**U.12 Attività terziarie e direzionali**

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

**U.13 Artigianato di servizio**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### U.15 Attività artigianali e industriali

Comprendono:

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

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

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

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

#### U.17 Attività estrattive

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

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

Si articola in:

- U.18a Attività di rottamazione e lavorazione inerti  
Comprendono attività e impianti di lavorazione inerti e attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, con relativi depositi di materiali e mezzi, di ricovero di mezzi per sgombrare neve e simili.
- U.18b Attività operanti nel settore dei rifiuti:
  - U.18b.1 Stoccaggio, recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse (limitatamente alla frazione secca);
  - U.18b.2 Attività operanti nel settore dello smaltimento e/o recupero dei rifiuti, limitatamente alla frazione secca (piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, ecc.).
  - U.18b.3 Attività operanti nel settore dello spurgo di fosse biologiche, fosse settiche, fognature, pozzi neri, pulizia strade e piazzali, videoispezioni, risanamento condotte, ricerche sottoservizi, collaudo reti fognarie, manutenzione depuratori, bonifica serbatoi e cisterne, bonifica ambientale, piattaforme aeree, noleggi, ecc. e attività connesse.

#### U.19 Attività di rimessaggio veicoli

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

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

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

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

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

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

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

#### U.22 Attrezzature per il verde

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

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

Comprendono le scuole oltre l'obbligo (scuole medie superiori pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, sedi universitarie e post-universitarie, attività di ricerca scientifica) e le attività correlate (funzioni ricettive, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi).

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

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

#### U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

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

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

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

#### U.27 Attrezzature per la mobilità

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

#### U.28 Attrezzature socio-sanitarie

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

#### U.29 Attrezzature culturali

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

#### U.30 Cimiteri

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

#### U.31 Distributori di carburante

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

#### U.32 Aree attrezzate per nomadi

- U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti  
Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- U.34 Commercio al dettaglio all'aperto, su aree pubbliche e in mercati rionali in sede fissa.
- U.35 Campeggi e aree sosta camper  
Comprendono zone attrezzate e sorvegliate per la sosta temporanea di camper, caravan, ecc..

#### **Usi agricoli:**

- A.1 Residenza agricola  
La residenza agricola è quella strettamente connessa alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ai sensi della legislazione vigente.  
Comprende, oltre agli spazi abitativi, necessari alla conduzione del fondo anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, ecc.). Può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura  
Comprendono edifici e attrezzature di servizio per l'attività agricola di cui all'art. 2135 del CC e suoi combinati disposti, edifici e/o strutture destinate ad ospitare serre di tipo aziendale ed interaziendale, edifici per allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, per vinificazione, per piscicoltura, per attività faunistico-venatorie, depositi di attrezzi, materiali e prodotti direttamente connessi all'attività produttiva agricola (fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ecc.), silos, rimesse per macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate.
- A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale  
Gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale sono quelli connessi e gestiti nell'ambito dell'attività di azienda agricola singola od associata, aventi un carico di bestiame espresso in "peso vivo medio allevato per ogni ettaro di SAU non eccedente 40 Qli" ed aventi una base di produzione aziendale del fabbisogno alimentare degli animali allevati superiore al 25% del fabbisogno totale annuo. Nella determinazione dei rapporti di autoalimentazione di cui sopra possono essere considerati, agli effetti del calcolo della autosufficienza alimentare, anche eventuali altri terreni posti nell'ambito del comune oggetto d'intervento in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o detenuti sulla base di regolare contratto di affitto avente durata non inferiore ad anni 10.  
Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari.
- A.4 Allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriale)  
Gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriali) sono quelli che non rientrano nella categoria degli allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3), il cui carico di bestiame allevato medio annuo supera il rapporto di 40 Qli di Peso vivo medio allevato ad ettaro di SAU aziendale e/o nel caso in cui il fabbisogno alimentare complessivo del bestiame allevato (UF) sia di provenienza extraaziendale per una percentuale eccedente il 25% del fabbisogno totale. Nella determinazione dei rapporti

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

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

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

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

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.

**A.6 Serre di tipo industriale**

Comprendono le serre fisse destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche non facenti parte di un'azienda agricola. Non sono da considerare serre di tipo industriale le strutture tipo tunnel o altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione se ed in quanto destinate al semplice riparo o all'intensificazione delle colture agrarie in pieno campo.

**A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo**

Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, al servizio delle aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi, serbatoi.

**A.8 Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura**

Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali (strade poderali), opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.

**A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici**

Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.

**A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo**

Comprendono gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive non legate alla gestione di una singola azienda agricola, oltre agli spazi di servizio e complementari.



**A.11 Strutture ricettive agrituristiche**

Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti, quelle definite dalla LR n. 4 del 31.3.2009 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole".

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

Sono compresi recinti e piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.

**A.13 Attrezzature per la pesca sportiva**

Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi.

**A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione**

Comprendono attività di allevamento di animali da affezione, scuole di istruzione, pensioni, canili, gattili, ecc.

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

**Art. 54**

**Usi diversi da quelli ammessi dal PSC e dal RUE**

1. Le norme del PSC e del RUE individuano, per ciascun ambito o area, gli usi ammessi, in quanto compatibili con le caratteristiche della porzione del territorio comunale interessato.
2. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle indicate dalle NTA del PSC o dal RUE e in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie diverse dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e dal restauro e risanamento conservativo, è subordinato ad apposito Piano di Recupero (PUA) che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al precedente art. 17. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della LR 20/2000.
3. I PUA aventi valore ed effetti di Piani di Recupero (ex art. 31, comma 1, lett. d, LR 20/2000) relativi agli edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" dal PSC, per i quali sia richiesto l'insediamento di usi diversi da quelli ammessi dalle NTA del PSC o dal RUE, devono essere estesi all'intera unità edilizia interessata, a tutte le unità edilizie incluse nel Piano, ovvero a tutte le unità edilizie comprese nell'ambito della medesima corte agricola e devono valutare la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale. Tali Piani di Recupero dovranno seguire le procedure di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

**Art. 55**  
**Disposizioni particolari per gli usi agricoli**

1. Con riferimento all'uso A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo), ove ammesso, il permesso di costruire per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi potrà essere rilasciato solo a condizione che il richiedente, al fine di dimostrare la propria specifica professionalità:
  - a) risulti iscritto alla Camera di Commercio quale "contoterzista per prestazioni agricole" alla data di richiesta del permesso di costruire;
  - b) produca copia della dichiarazione dei redditi da cui risulti che da tale attività derivi il reddito prevalente dell'interessato;
  - c) sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sé o per aventi causa, per almeno 10 anni dalla data di fine lavori.
  
2. Con riferimento all'uso A.8 (Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura), ove ammesso, le opere classificabili come infrastrutture tecniche funzionali all'agricoltura sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle NTA del PSC e del RUE, con particolare riguardo per le prescrizioni stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione ai singoli ambiti interessati. Qualora trattasi di impianti di depurazione di liquami, sono prescritte le distanze indicate dalle normative vigenti per i contenitori di liquami a cielo aperto. Valgono altresì tutte le eventuali ulteriori prescrizioni dei Competenti Organi preposti alla salvaguardia e alla tutela dell'ambito in cui viene realizzato l'intervento.
  
3. Con riferimento all'uso A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici), ove ammesso, gli interventi dovranno prevedere l'impermeabilizzazione con materiali artificiali. I bacini dovranno essere realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alle "Disposizioni attuative del D.M. 7 aprile 2006 - Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati da fonte agricola - Criteri e norme tecniche per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento" emesse dalla R.E.R. ed alla LR 4/2007, oltre che alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RER n. 96 del 16/01/2007 ed alla Circolare esplicativa di cui alla Determina 04/03/2008 n. 2184 del Direttore Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa della RER. I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, fasce di mitigazione vegetazionali a cortina spessa.
  
4. Con riferimento all'uso A.10 (Allevamenti ittici per uso produttivo), ove ammesso, gli interventi finalizzati alla realizzazione di bacini per itticoltura sono tenuti al rispetto dei limiti di distanza dalle strade (D4), in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada. Tali interventi potranno essere consentiti, nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali in materia, sulla base delle risultanze positive di una apposita analisi idrogeologica e geotecnica da allegarsi all'istanza di permesso di costruire che dovrà tra l'altro documentare l'adozione di idonei criteri di sicurezza nella esecuzione degli scavi e dei movimenti di terra, nonché di misure adeguate alla prevenzione di eventuali rischi di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.  
Ove l'attività comporti, anche saltuariamente, il concorso di pubblico (ad es. per visite didattiche di scolaresche e simili), l'intervento dovrà risultare compatibile con le

infrastrutture esistenti ed il progetto dovrà evidenziare il soddisfacimento delle richieste di servizi e parcheggi.

I suddetti interventi sono comunque subordinati al rispetto di prescrizioni particolari eventualmente impartite, all'atto del rilascio del permesso di costruire, per la salvaguardia dell'ambiente.

Preliminarmente alla esecuzione degli scavi dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 152/06, D.Lgs. n. 4 del 16/01/08 e sm.

5. Con riferimento all'uso A.11 (Strutture ricettive agrituristiche), ove ammesso, gli interventi sono definiti dalla LR n. 4 del 31.3.2009 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole" e ai criteri di attuazione della stessa legge regionale di cui all'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale 2 novembre 2009, n. 1693.
6. Con riferimento all'uso A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre), ove ammesso, gli interventi dovranno prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. Tali strutture dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale o in legno, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Tali strutture dovranno essere ricavate in contiguità con l'area cortiliva degli edifici aziendali agricoli esistenti. Per tali interventi è posta condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi tramite appropriati impianti di arredo vegetazionale.
7. Con riferimento all'uso A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva), ove ammesso, gli interventi dovranno prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale.

## **CAPO VI PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **Art. 56**

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

1. Le domande di permesso di costruire e le DIA ovvero le asseverazioni del professionista allegate alle delibere di approvazione dei progetti (opere pubbliche), per interventi che comportino una sostanziale modifica dei carichi trasmessi al terreno, dovranno essere corredate da uno specifico studio geologico, geotecnico e sismico, a seconda della tipologia dell'intervento proposto e delle caratteristiche geotecniche dell'area su cui tale intervento andrà ad insistere; in particolare, lo studio geologico dovrà essere rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica del sito, lo studio geotecnico all'indagine, caratterizzazione e modellazione geotecnica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo, la caratterizzazione sismica, alla definizione dell'azione sismica di progetto. Tale studio, redatto a cura di un tecnico abilitato dovrà essere esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata in cui sia verificata la reale esistenza in sito delle condizioni del terreno e dovrà essere redatto in conformità alle disposizioni normative vigenti.

2. Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza (servizi, garage, piccoli ampliamenti, ecc.), che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione geotecnica può essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili e sulla documentazione relativa ad aree contermini, rese dal tecnico abilitato progettista dell'opera.
3. Per gli interventi da realizzarsi negli ambiti soggetti a POC, le indagini geognostiche e la progettazione degli interventi dovranno attenersi alle indicazioni contenute nelle schede relative ai singoli ambiti riportate nella Relazione Geotecnica del POC.

#### **Art. 57**

#### **Prescrizioni di carattere idrogeologico**

1. Ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della normativa regionale vigente, è vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e sono sempre vietati gli scarichi diretti nel sottosuolo e nelle acque sotterranee, ad eccezione dei casi previsti dalla medesima normativa vigente. Gli scarichi in acque superficiali sono ammessi secondo i termini previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente. Tutti gli scarichi idrici in acque superficiali devono comunque recapitare in corpi idrici idonei ad accettarne le caratteristiche quali-quantitative, anche nei periodi di magra, senza subire in termini permanenti variazioni dannose allo stesso recettore.
2. Nelle seguenti aree perimetrate dal PSC:
  - Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
  - Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;è vietata la realizzazione di vani interrati ed è ammessa la realizzazione di vani seminterrati, con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 m. Nel caso in cui gli interventi edilizi comportino la realizzazione di vani seminterrati, la relazione geologica, geotecnica e sismica a corredo del progetto, dovrà contenere dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto. Nel caso in cui queste dovessero intercettare la falda freatica, la stessa non potrà essere abbattuta mediante pompaggio forzato, ad esclusione del tempo necessario per la realizzazione dell'opera confinando il cono di depressione all'interno dell'area di intervento.  
La realizzazione di vani interrati e seminterrati è inoltre vietata sull'intero territorio comunale di Sala Bolognese.  
È inoltre vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.
3. Al fine della tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee, la perforazione di nuovi pozzi ad uso domestico, pozzi per uso industriale o irriguo è regolamentata dalle disposizioni normative regionali e provinciali vigenti in materia; in ogni caso tutte le captazioni di risorse idriche sotterranee relative a nuovi pozzi o a pozzi esistenti, quando consentibili, devono essere dotate di strumento di misura dei prelievi.
4. Al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale

- n. 41/2001; i progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia dovranno documentare la presenza di eventuali pozzi, definendo, per ciascuno di essi, l'uso in essere, il tipo di utilizzo futuro e prevedendo la chiusura di quelli non utilizzati. Tutti i pozzi dei quali è previsto un riutilizzo dovranno essere dotati di strumento di misura dei prelievi, ai sensi del precedente comma 3c.
5. Ai fini della tutela quantitativa della risorsa idrica, nel territorio comunale non è consentito il prelievo di acque sotterranee per usi geotermici in sistemi che prevedano la dispersione in superficie dei volumi prelevati; è ammesso il solo utilizzo delle acque sotterranee in sistemi che utilizzino tali acque quale vettore termico, fatta salva l'acquisizione di specifica Autorizzazione da parte dell'Autorità competente ai sensi di quanto previsto all'Art. 104 Parte Terza del D.Lgs. 152/06.
6. Nelle seguenti aree perimetrate dal PSC:
- Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo C e D;
  - Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
- al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo si prescrivono le seguenti modalità costruttive:
- in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli ove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile; i pozzetti di raccolta dovranno convogliare in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere la dispersione dei fluidi; le acque meteoriche di "prima pioggia" dovranno essere raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate;
  - il solaio del piano terreno dovrà essere realizzato in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.

## **Art. 58**

### **Prescrizioni di carattere idraulico**

1. Relativamente alla progettazione e valutazione degli interventi nel settore fognario-depurativo valgono le seguenti disposizioni:
  - a. le acque reflue devono essere convogliate, a cura della proprietà, nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo recapito/impianto, ai sensi del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
  - b. in tutto il territorio urbano, come definito al Capo A-III della LR 6/2009, tutti i nuovi insediamenti e tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia complessiva degli edifici esistenti, dovranno essere serviti da reti fognarie separate, anche se confluenti in via transitoria in reti miste;
  - c. per tutti i nuovi insediamenti e per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia complessiva degli edifici esistenti, il collettamento delle portate meteoriche che devono

essere recapitate ai corpi recettori, dovrà seguire il seguente ordine di priorità, secondo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente (DGR 286/2005 e DGR 1860/2006):

Prima Pioggia ed acque reflue di dilavamento

1. Rete fognaria pubblica (nera o mista), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del SII o di Fognatura Comunale;
2. Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06;
3. Suolo o strati superficiali, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06, nelle zone non direttamente servite da rete fognaria o non ubicate in prossimità di corpi idrici superficiali, previa valutazione da parte dell'Autorità Competente dell'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti.
4. *Rete fognaria pubblica bianca separata, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06, qualora il Gestore del Servizio Idrico Integrato certifichi l'impossibilità di immissione nella rete fognaria pubblica nera.*

Seconda Pioggia o derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo

1. Rete fognaria pubblica bianca separata (nelle zone servite)
  2. Suolo e strati superficiali, ove possibile in relazione alle caratteristiche
  3. Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), nel rispetto di eventuali prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici;
- d. l'innesto acque nere/acque bianche dei singoli lotti dovrà essere posizionato possibilmente al confine di proprietà e comunque a valle di eventuali sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari;
- e. Per tutti gli interventi urbanistici, in sede di rilascio del permesso di costruire è richiesto l'obbligo di prevedere la raccolta separata degli scarichi delle acque grigie (acque reflue domestiche provenienti da lavabi, docce e vasche da bagno) da quella delle acque nere, fino a piè dell'edificio. Qualora il titolare di interventi urbanistici riscontri l'impossibilità tecnica o economica di separare le reti delle acque grigie fino a piè dell'edificio, può richiederne l'esenzione al Comune, sulla base di una relazione tecnica-economica che ne specifichi la motivazione.
- f. per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, quando tecnicamente possibile e nei casi previsti dal regolamento del Servizio Idrico Integrato, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento, dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura; nel caso questo non fosse possibile è fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.Lgs. n. 152/2006;
- g. per tutti i sistemi di drenaggio dovranno essere impiegati materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo e si dovrà porre particolare cura al collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione);
- h. occorre perseguire la disconnessione fra la rete idrografica naturale e/o rete di bonifica ed il reticolo fognario, favorendo la deviazione delle acque provenienti dall'area non urbanizzata a monte del loro ingresso in ciascun agglomerato urbano o, qualora non possibile, il loro deflusso senza interconnessioni con il sistema scolante urbano;
- i. ogni modificazione significativa delle caratteristiche delle portate immesse nel reticolo idrografico principale, secondario, minore e di bonifica, indotta da interventi antropici, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente.
- l. Nelle nuove aree produttive che si qualificheranno Apea (aree produttive ecologicamente attrezzate), al fine di ridurre il carico inquinante dovuto ai solidi sospesi anche in assenza di sostanze pericolose, le acque bianche non contaminate, prima dello smaltimento secondo le modalità previste dal presente comma, sono sottoposte a trattamento naturale estensivo in loco realizzato secondo le specifiche tecniche fornite dalle "Linee Guida di

Sistemi naturali estensivi per il trattamento delle acque di prima pioggia" (allegato 7 alla "Relazione - Variante in recepimento del PTA regionale").

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad opere edilizie o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Negli "ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)", negli "ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)" e negli "ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC)", le acque meteoriche dovranno essere separate a monte delle reti fognarie urbane e riutilizzate per usi compatibili e/o debitamente smaltite, prediligendo, ove possibile, il recapito in corpi recettori superficiali, fermo restando l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica;
4. Negli ambiti ARS, APR e APC, sono preferibili coperture di tipo piano, finalizzate a realizzare un temporaneo invaso d'acqua, ovvero una laminazione delle acque meteoriche, rallentandone l'arrivo alle canalizzazioni e consentendo una riduzione dei picchi di piena.
5. Il PSC e il RUE definiscono, per ciascun ambito, la quota di area da riservare a Superficie permeabile (SP), che deve risultare permeabile in profondità. Tale superficie dovrà essere preferibilmente sistemata a giardino, con prati, aree ad arbusti ed alberature, ma potrà essere anche parzialmente pavimentata purché si utilizzino materiali che garantiscano una permeabilità diffusa (es. ghiaietto, stabilizzato, ecc.) o pavimentazioni con sottofondo permeabile.
6. Nelle seguenti aree perimetrate dal PSC:
  - Aree ad alta probabilità di inondazione;
  - Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
  - Aree potenzialmente inondabilinell'ambito degli interventi di nuova costruzione (NC), demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC), i fabbricati non potranno prevedere la realizzazione di vani interrati e seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovrà essere prevista una scala interna di collegamento. Il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante.
7. In conformità con quanto disposto dalla Del. G.R. 286/2005, le opere stradali, e le pavimentazioni impermeabili realizzate nell'ambito di interventi urbanistici, a meno di difficoltà tecniche che rendano impossibile il ricorso a tali soluzioni dovranno prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche costituiti da "canali filtranti" eventualmente integrati da bacini di ritenzione (vedi allegato 1 scheda 4 della "Relazione - Variante PTCP in recepimento del PTA regionale"); i parcheggi dovranno essere drenanti (vedi allegato 1 scheda 4 della "Relazione - Variante PTCP in recepimento del PTA regionale"). L'eventuale impossibilità di ricorrere a tale soluzioni dovrà essere dimostrata da una relazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire.

## Art. 59

### Prescrizioni di carattere acustico ed atmosferico

1. La documentazione di previsione di impatto acustico, elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR n. 673/2004, deve essere redatta ai sensi dell'art. 10, comma 1 della LR n. 15/2001 nell'ambito o al di fuori delle procedure di valutazione di impatto ambientale, nel caso di:
  - realizzazione;
  - modifica, compreso il mutamento d'uso senza opere;
  - potenziamento,delle seguenti opere:
  - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A (autostrade); B (strade extraurbane principali); C (strade extraurbane secondarie); D (strade urbane di scorrimento); E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e successive modificazioni;
  - c) discoteche, locali di pubblico spettacolo, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - d) attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, edifici finalizzati ad attività ricettive;
  - e) impianti sportivi e ricreativi;
  - f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
  
2. La documentazione di previsione di impatto acustico, elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR n. 673/2004, deve essere prodotta ed allegata, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della LR n. 15/2001, in sede di PUA e deve essere allegata alle domande per il rilascio di:
  - a) permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a centri commerciali strutture di vendita (ad esclusione di quelle di vicinato);
  - b) altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui alla lettera a);
  - c) qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive;
  - d) nei casi in cui il rilascio del titolo abilitativo edilizio (DIA) sia connesso all'insediamento e/o alla modifica sostanziale di attività produttive e di servizio caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (come definite ed individuate nella DGR n. 1446/2007), la documentazione di previsione di impatto acustico o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio (resa ai sensi del DPR n. 445/2000) per attestare l'assenza di sorgenti sonore significative, dovrà fare parte integrante della documentazione da inoltrare al SUAP per l'attivazione del procedimento istruttorio finalizzato all'acquisizione del parere integrato ARPA/AUSL, previsto dall'art. 33 comma 5 della LR 31/2002.

In caso di denuncia di inizio attività in luogo della domanda di rilascio dei provvedimenti di cui ai punti precedenti, (c. 6, art. 10 LR n. 15/2001) la documentazione di previsione di impatto acustico deve essere tenuta dal titolare dell'attività a disposizione della Autorità di controllo.
  
3. La valutazione di clima acustico, elaborata facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004 e ai sensi dell'art. 10, comma 2 della LR n. 15/2001, deve essere prodotta per le aree interessate dai seguenti insediamenti:
  - scuole e asili nido;



- ospedali, case di cura e di riposo;
  - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - nuovi insediamenti residenziali, quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:
    - aree all'interno dei centri abitati,
    - aree all'interno, anche parzialmente, delle fasce di pertinenza infrastrutturale del DPR 142/04 e comunque entro i 100 m dalle strade statali e provinciali
    - aree prossime alle altre opere di cui al precedente comma 1 e 2.
4. Tutti i nuovi edifici, nei casi previsti, dovranno rispettare i requisiti acustici passivi con i limiti e le prestazioni specifiche dettate dalla normativa vigente in materia.
5. Per gli usi di cui ai precedenti comma 1, 2 e 3 (nel caso di residenze solo se sono previste nuove unità immobiliari), per gli interventi di:
- nuova costruzione (escluso D/N in sagoma) e ristrutturazione urbanistica;
  - ampliamento (per uso residenziale cambio d'uso superiore al 30% della SU del fabbricato per entità di intervento superiori a 150 mq di SU);
  - demolizione con ricostruzione fuori sagoma;
  - cambio di destinazione d'uso totale o parziale (per uso residenziale ampliamento superiore al 30% della SU del fabbricato per entità di intervento superiori a 150 mq di SU);
- è necessario il relativo studio acustico, elaborato facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR n. 673/2004, che verifichi il rispetto dei limiti normativi, ove non diversamente previsto dalle presenti norme o dalle NTA del PSC.
6. Nei casi di NC (escluso D/N), RU e MU totale non è ammesso l'insediamento di nuove superfici residenziali, sanitarie o scolastiche, a distanze (calcolate su proiezione orizzontale) inferiori alle seguenti:
- m 50 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete di base di interesse regionale, della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade urbane classificate dai PGTU come strade di scorrimento;
  - m 150 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e "grande rete" di interesse nazionale/regionale.
- In ogni caso, i nuovi edifici con usi residenziali o sensibili all'interno delle fasce in IV classe acustica (per la presenza di strade) e/o delle fasce di pertinenza delle infrastrutture (DPR 142/04) dovranno garantire il rispetto dell'obiettivo di III classe (leq 60 dBA per il periodo diurno e 50 dBA per il periodo notturno) a prescindere dai limiti della classe acustica, che rimangono comunque validi per tutte le altre sorgenti. La verifica deve essere svolta con uno studio acustico facendo riferimento a quanto previsto dalle presenti norme e dalla DGR 673/2004 e considerando sia le sorgenti (strade, ferrovie, ecc.) attuali che quelle in previsione, quando significative. I livelli di immissione sonora potranno essere valutati in riferimento ad ogni singola tipologia di sorgente infrastrutturale valutata separatamente.
7. Gli interventi su edifici destinati ad usi produttivi e civili dovranno seguire le norme del PGQA, in relazione al tipo di intervento.
8. Gli interventi su edifici destinati ad usi produttivi dovranno seguire le linee guida delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, in relazione al tipo di intervento ed alla classificazione dell'area.

9. Gli interventi su fabbricati destinati ad usi commerciali dovranno seguire le linee guida delle Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate, in relazione al tipo di intervento ed alla classificazione dell'area.
10. Le opere di mitigazione acustica per nuove strade o a risanamento di situazioni esistenti in applicazione al DM 29/11/2000 o per interventi di adeguamento o ampliamento stradale, dovranno essere accompagnate da misure di inserimento paesaggistico ambientale realizzate sulla base di un apposito studio.
11. I nuovi edifici, pur garantendo la miglior disposizione in termini di impatto acustico in riferimento alla sorgente, non dovranno essere caratterizzati da elementi tipologici che determinino impatto negativo sul contesto.
12. Le attività temporanee quali cantieri edili, stradali ed assimilabili, le manifestazioni a carattere temporaneo, sono autorizzate tenendo conto degli indirizzi di cui alla D.G.R n. 45 del 21/01/2002 e quanto previsto dalla classificazione acustica.

#### **Art. 60**

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

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

A garanzia degli obblighi di demolizione e bonifica del terreno al momento della dismissione dell'impianto, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante operam, dovrà essere fornita apposita garanzia fideiussoria.

L'impossibilità di soddisfare le singole disposizioni relative alla produzione di energia da fonti rinnovabili previste dalla normativa vigente può essere sopperita con:

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

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

Gli impianti superiori ad 1 Mwp sono autorizzabili se previsti nel Piano Energetico Comunale, che ha il compito di definire, sulla base del fabbisogno energetico, la pianificazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili realizzabili sul territorio comunale. Fino alla approvazione del Piano Energetico Comunale il riferimento è la normativa di settore vigente. Per tutti gli impianti è obbligatoria

l'assunzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi di demolizione, bonifica e ripristino del sito interessato dagli impianti.

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

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

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

## **Art. 61**

### **Prescrizioni per il risparmio idrico**

1. Il PSC definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici, sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.
2. A tal fine è fatto obbligo, per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, privati o destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, case di cura, impianti sportivi, ecc.), l'attivazione di misure volte al risparmio idrico, attenendosi alle seguenti disposizioni:
  - obbligo di installazione di contatori per il consumo di acqua potabile individuali per ogni singola unità abitativa, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, di installazione di contatori individuali;
  - obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangiletto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di scarico a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.);
  - obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.).
3. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia totale di edifici privati o destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, impianti sportivi, ecc.), ad uso residenziale, terziario-direzionale, produttivo e agricolo, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 50 mq, è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) l'installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque

meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali, il lavaggio di auto. La rete di adduzione potrà essere estesa anche all'interno dell'edificio e le acque così raccolte impiegate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per usi tecnologici domestici (per esempio alimentazione di lavatrici opportunamente predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegata alla richiesta del Permesso di Costruire:

a. descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

- manto di copertura privo di sostanze nocive;
- collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
- sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
- pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
- sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
- vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
- sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
- valvole e condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
- pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
- rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
- eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b. dimensionamento della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, che dovrà avere dimensioni non inferiori a  $1 \text{ m}^3$  ogni  $50 \text{ m}^2$  di superficie lorda complessiva di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile, a meno che il valore del Volume di acqua meteorica captabile in un anno dalla copertura dell'edificio (V.C.), non risulti inferiore al volume così calcolato (il valore di V.C. espresso in mc viene calcolato in base alla seguente relazione  $V.C. = S.C. \times P.C.$  dove S.C., Superficie utile di captazione, espressa in mq, è la superficie del coperto dell'organismo edilizio e P.C., valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui).

A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:

- Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
- Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della L. 46/90. Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili.

4. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si consiglia inoltre l'introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici,

vasche da bagno e docce per l'alimentazione delle cassette di scarico. Le acque di scarico dovranno essere opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene, Dipartimento di Sanità Pubblica dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna.

5. Negli ambiti di nuovo insediamento e nelle ristrutturazioni urbanistiche i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere, qualora sia disponibile il servizio, la realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, del collegamento a reti duali, ove già esistenti.
6. Le attività del settore produttivo industriale che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo e del settore commerciale, devono osservare le seguenti disposizioni:
  - i nuovi insediamenti, quando tecnicamente possibile, dovranno approvvigionarsi, per l'alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione di aree verdi aziendali, da acque superficiali e/o da acquedotti industriali; analogamente, per gli insediamenti esistenti alla data di entrata in vigore del presente RUE, laddove si rendano disponibili risorse idriche da fonti alternative alle sotterranee, sono vietati i prelievi anche da pozzi già esistenti;
  - dovranno essere utilizzate acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi) e attraverso il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate;
  - negli impianti di refrigerazione utilizzati per scopi produttivi è consentito l'uso di acqua prelevata dal sottosuolo come liquido refrigerante, a condizione che vengano installati apparecchi che ne consentano il riciclo totale; la medesima vale anche per impianti di refrigerazione e condizionamento utilizzati per scopi commerciali;
  - dovranno essere previsti sistemi per il contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, ecc. (anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.) o l'utilizzo di acque meno pregiate o recuperate;
  - è fatto obbligo della misurazione dei prelievi dalle falde e dalle acque superficiali, ai sensi dell'art. 95, comma 3, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., e in riferimento a quanto disposto dagli artt. 6 e 16 del Regolamento regionale n. 41/2001, e di comunicazione annuale dei dati all'Agenzia d'Ambito per i Servizi Pubblici di Bologna e alla Regione;
  - nei nuovi insediamenti industriali e/o in occasione di modifiche al ciclo produttivo di impianti esistenti che comportino incrementi degli approvvigionamenti idrici, i titolari delle attività, non già soggette a regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs. 59/2005, dovranno inoltrare al competente Servizio tecnico regionale, o al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bilancio idrico, nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, con riferimento alle migliori tecniche disponibili (BAT) e alle disposizioni indicate nelle precedenti lettere;
  - per le attività esistenti alla data di entrata in vigore del presente RUE e non già soggette a regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs. 59/2005, entro il 31/12/2010, dovrà essere presentato al competente Servizio tecnico regionale, al Comune

- e al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico) una relazione sul bilancio idrico nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, nonché un eventuale piano di adeguamento ai suddetti criteri;
- i nuovi insediamenti ad uso produttivo o le ristrutturazioni degli insediamenti produttivi esistenti, dovranno, qualora tecnicamente possibile, realizzare reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o dell'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici; tali disposizioni rientrano obbligatoriamente nel quadro degli obiettivi prestazionali richiesti per le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale, in quanto destinate ad assumere, ai sensi dell'art. A- 14 della LR 20/2000 e s.m.i., i caratteri propri delle Aree ecologicamente attrezzate.

## **CAPO VII**

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

#### **Art. 62**

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

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria):
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).
  
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è ammessa a condizione che l'area di intervento sia servita dal sistema delle dotazioni territoriali. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad una collettore fognario pubblico con capacità depurativa residua adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona sia metanizzata;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza limitate, deve essere sancito in un apposita convenzione urbanistica, atto d'obbligo od altro atto negoziale, l'impegno del soggetto titolare all'esecuzione, ovvero adeguamento, delle dotazioni medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio. In alternativa deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
  - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
  - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento sono le seguenti.
  - strada di accesso (anche non asfaltata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - rete di distribuzione dell'acqua;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, per edifici ed installazioni in area servita da rete fognaria, come definita dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato (art. 36), oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui fra quelli riconosciuti idonei dalla normativa Regionale specifica (DGR 1053/2003).
5. Negli ambiti di possibile trasformazione urbana ARS, ARR e APG, le nuove strade di distribuzione dovranno essere dotate di una fascia di terreno permeabile larga almeno 1,5 m, nel caso di piantumazione di arbusti e larga almeno 3,00 m, nel caso di piantumazione di alberi di prima grandezza.
6. Nella verifica delle dotazioni previste di aree per attrezzature e spazi collettivi non possono essere computate le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali, nonché le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque.

### **Art. 63** **Verde pubblico (DOT\_V)**

1. **Definizione:**  
 Il RUE identifica le aree a "verde pubblico" esistente (DOT\_V) corrispondenti alle aree attrezzate a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero di proprietà pubblica o comunque liberamente fruibili dal pubblico. La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000.  
 Le aree a verde pubblico sono di norma di proprietà pubblica e realizzate su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
2. **Modalità di attuazione:**  
 Nelle aree a "verde pubblico" esistente il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).
3. **Usi ammessi:**  
 Nelle aree a "verde pubblico" esistente è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:
  - U.21 Attrezzature sportive
  - U.22 Attrezzature per il verde



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

A supporto degli usi principali è ammesso l'insediamento, esclusivamente in diritto di superficie, di:

U.7 Pubblici esercizi

Nell'ambito delle aree destinate a "verde pubblico" esistente potranno essere insediati gli usi di cui al successivo art. 64, assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree DOT\_V "verde pubblico" si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,10 mq/mq Il POC può prevedere un incremento dell'indice UF per la realizzazione di attrezzature di servizio che richiedano una SU maggiore di quella ammessa.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5% ST
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	6,50 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nell'ambito delle aree a "verde pubblico" esistente non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

Le nuove costruzioni eventualmente previste nell'ambito delle aree DOT\_V dovranno essere ubicate in modo tale da non pregiudicare l'integrità delle alberature esistenti.

### Art. 64

#### Attrezzature di servizio (DOT\_S)

##### 1. Definizione:

Il RUE individua le aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti (DOT\_S) costituite dall'insieme delle seguenti dotazioni territoriali:

- attrezzature per l'istruzione,
- attrezzature ed impianti sportivi,
- attrezzature socio-sanitarie,
- attrezzature di interesse comune,
- attrezzature religiose e servizi connessi.

La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000.

Le attrezzature di servizio sono di norma di proprietà pubblica e realizzate su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

**2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).

**3. Usi ammessi:**

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- usi principali (non inferiori all'90% della SU):
  - U.3 Residenza collettiva
  - U.10 Locali per lo spettacolo
  - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
  - U.21 Attrezzature sportive
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie pubbliche
  - U.29 Attrezzature culturali
  - U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- usi secondari (non superiori al 10% della SU), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

Nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti, potranno essere insediati gli usi di cui al precedente art. 63, assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi:**

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

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,50 mq/mq Il POC può prevedere un incremento dell'indice UF per la realizzazione di attrezzature di servizio che richiedano una SU maggiore di quella ammessa. ----- Condizioni particolari ----- Nelle aree identificate con la sigla DOT_S*, in località Le Budrie, in Comune di San Giovanni in Persiceto, è ammesso esclusivamente l'insediamento degli usi U.2 (Attività ricettive), U.29 (Attrezzature culturali), U.20 (servizi e attrezzature di interesse comune, limitatamente ai servizi di

			tipo religioso) con applicazione di un indice UF pari a 0,02 mq/mq, oltre alla SU esistente alla data di adozione del PSC.
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	da definire in sede progettuale, in relazione alle specifiche esigenze, in conformità alla legislazione vigente
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	12,00 m
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

### **Art. 65 Attrezzature tecnologiche (URB)**

1. Il RUE individua le aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti (URB) che comprendono i cimiteri, gli impianti e le attrezzature connesse alle reti tecniche e tecnologiche, ed i relativi edifici di servizio.
2. Nelle aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).
3. Nelle aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:
  - usi principali (non inferiori all'90% della superficie utile):
    - U.18 Attività di rottamazione, smaltimento e/o recupero dei rifiuti, lavorazione inerti
    - U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
    - U.26 Impianti di trasmissione via etere
    - U.27 Attrezzature per la mobilità
    - U.30 Cimiteri
  - usi secondari (non superiori al 10% della superficie utile), concessi esclusivamente in diritto di superficie:
    - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
    - U.7 Pubblici esercizi

Ad integrazione degli usi principali e comunque nell'ambito della superficie utile complessivamente realizzabile, è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni principali previste in tali aree, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione delle attrezzature.

Nell'ambito delle aree che ospitano discariche e impianti di compostaggio esistenti sono ammessi gli interventi di movimentazione del terreno e sistemazione ambientale previsti dalla normativa vigente in materia e regolarmente autorizzati dal competente organo provinciale.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree URB si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,50 mq/mq
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
H	Altezza massima	=	12,00 m, derogabile per volumi tecnici e tralicci
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m

5. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature tecnologiche" esistenti dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare l'integrità delle alberature esistenti.

#### Art. 66

##### Parcheggi pubblici (P)

1. Il RUE individua le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti, ai sensi dell'art. A-24, comma 2, lett. h, della LR 20/2000 (parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento). La superficie di tali aree concorre alla formazione della quota di dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi previsto dall'art. A-24 della LR 20/2000.
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici esistenti il RUE è attuato mediante intervento diretto (ID).
5. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici esistenti potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità, definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico di biciclette e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, alberate stradali, infrastrutture tecnologiche (canalizzazioni), aree di parcheggio pubblico, aree per impianti, attrezzature connesse alla mobilità e strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del

trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), ecc., nel rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. A-24, comma 2, lett. h, della LR 20/2000.

6. Per tutti i parcheggi pubblici valgono le disposizioni di cui al precedente art. 57 comma 6.
7. Nei parcheggi pubblici ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq.
8. Nei parcheggi pubblici le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10.
9. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati, ove ammessi, o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
10. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 2 posti auto; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq 3, separata dagli stalli di parcheggio in modo che non vi possa versare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.
11. Nei parcheggi pubblici andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 3 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli.
12. Nei parcheggi pubblici è ammesso l'insediamento dell'uso U.33 "Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti".

#### **Art. 67** **Viabilità**

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti i sensi del D.Lgs. 3.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 e s.m..  
Il RUE provvede ad indicare i rispetti stradali della viabilità esistente, con riferimento al Nuovo Codice della Strada, con le modifiche introdotte dall'art 12.13 delle NTA del PTCP ed alla classificazione funzionale delle strade come definita nell'art. 70 delle NTA del PSC, assumendo le seguenti distanze:
  - **fuori dai Centri Abitati**, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:
    - 80 m per strade appartenenti alla rete Autostradale - tipo A (Autostrade)
    - 60 m per strade appartenenti alla Grande rete di interesse nazionale/regionale - tipo B (strade extraurbane principali)
    - 50 m per strade appartenenti alla Rete di base di interesse regionale - tipo C (strade extraurbane secondarie)
    - 40 m per strade appartenenti alla Viabilità extraurbana secondaria di rilievo interprovinciale o provinciale - tipo C (strade extraurbane secondarie)
    - 30 m per strade appartenenti alla Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale - tipo C (Strade extraurbane secondarie)

- 20 m per strade di tipo F (Strade locali), ad eccezione delle strade vicinali
- 10 m per le strade vicinali di tipo F;
- **all'interno dei Centri Abitati**, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:
  - 5,00 m per strade di tipo E (Strade urbane di quartiere) e F (Strade locali).

Qualora la strada sia corredata da pista ciclabile, la distanza minima che deve mantenere l'edificazione dalla stessa ciclabile non può essere inferiore a 3 m.

Qualora la strada sia corredata da strada di servizio, la distanza minima che deve mantenere l'edificazione dalla stessa strada di servizio non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dai centri abitati, nei casi in cui le recinzioni abbiano altezza maggiore di 1 m, la distanza fra le recinzioni ed il ciglio stradale non può essere inferiore a 3 m.

2. Il RUE individua, con specifica grafia, le aree destinate alla viabilità. Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite non solo alle aree rappresentate in cartografia, ma altresì all'intera rete viaria di proprietà o di uso pubblico, presente nel territorio comunale.
3. Nelle aree destinate alla viabilità possono essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità, definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico di biciclette e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, alberate stradali, infrastrutture tecnologiche (canalizzazioni), aree di parcheggio pubblico, attrezzature connesse alla mobilità e strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), ecc..
4. Per le aree destinate alla viabilità valgono le disposizioni di cui comma 6 (prima parte) art. 57 del presente RUE; dovranno inoltre essere applicate le "Indicazioni metodologiche nella scelta, progettazione e gestione dei sistemi tampone per mitigare l'inquinamento delle acque di prima pioggia delle reti viarie" di cui al punto IV delle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia" in attuazione alla Deliberazione della giunta Regionale 14 febbraio 2005 n. 286.
5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
7. Nelle aree destinate alla viabilità è ammesso l'insediamento dell'uso U.33 "Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti".

**Art. 68**  
**Distributori di carburante**

1. Gli impianti di distribuzione di carburante (U.31) esistenti alla data di adozione del PSC, identificati nella cartografia del RUE con il simbolo di distributore, entro le aree della mobilità, o comunque esistenti alla data di adozione del PSC, possono essere confermati nella configurazione attuale, fermo restando che gli impianti stessi sono assoggettati ai limiti e ai parametri definiti dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti approvate con D.C. Rg. N. 355 del 11/02/2002 come modificate con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 208/2009. L'inserimento di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti, all'interno del territorio urbanizzato, è assoggettato a valutazione di compatibilità ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della DIA deve essere prodotta la documentazione di impatto acustico.
2. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 152/06. Alla dismissione e prima dell'esecuzione delle opere di rimozione deve essere presentata l'Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.
3. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante (U.31) è definita dal POC, nei limiti definiti dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti approvate con D.C. Rg. N. 355 del 11/02/2002" e successive modificazioni e integrazioni facenti capo al D.Lgs. 11.2.1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera c), della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificate con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 208/2009. Le aree destinate alla realizzazione di impianti di distribuzione di carburante possono ospitare le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi, in base a quanto specificatamente stabilito dal POC per i singoli impianti. I fabbricati di servizio devono mantenere la distanza di 10 m dalla strada e le pensiline devono mantenere la distanza minima di 3 m dalla strada stessa. Le aree esterne a potenziale rischio di contaminazione dovranno essere minimizzate e dettagliatamente individuate; le acque meteoriche ivi ricadenti dovranno essere gestite ai sensi della normativa regionale vigente in materia (DGR 286/2005 e DGR 1860/2006) e sottoposte a trattamento appropriato della prima pioggia o della totalità della portata.

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

**Art. 69**

**Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario in relazione al tipo di intervento, di titolo abilitativo.
3. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
4. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:
  - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
  - b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;
  - c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza, tende, tendoni, insegne, ecc..
5. I proprietari degli immobili di cui ai commi 3 e 4 provvedono a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari. I proprietari degli immobili qualora intendano provvedere all'esecuzione di opere eccedenti quelle oggetto di ordinanza, sono assoggettati all'acquisizione del corrispondente titolo autorizzativo.
6. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla LR 15 luglio 2002, n. 16 secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art. 3 della medesima legge.
7. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al responsabile dello sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di presentare la denuncia di inizio attività.



## **Art. 70**

### **Conservazione degli elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinverranno durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici, ecc.

## **Art. 71**

### **Allineamenti ed elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Lo sportello unico per l'edilizia potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
2. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
3. Riguardo alle coperture stagionali si richiama la necessità che in caso di strutture fisse, dotate di chiusura, sia fatta salva la verifica del raggiungimento dei requisiti di illuminazione e ventilazione previsti dalla legislazione vigente.

## **Art. 72**

### **Coperture, canali di gronda, pluviali, tubazioni**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Per quanto attiene la possibilità di realizzare nuove aperture nelle falde di copertura degli edifici, qualora ammesse, dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento nel contesto edilizio di appartenenza. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico, quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nei sistemi di raccolta per il riutilizzo o lo smaltimento nella fognatura. Su valutazione motivata dell'Ufficio Tecnico possono essere consentiti scarichi in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere canalizzati nella pubblica fognatura.
2. Le tubazioni esterne, ove necessarie (es. tubazioni del gas), dovranno essere ubicate in modo da non risaltare sul paramento murario e non sarà sufficiente, a tal fine, adottare la stessa colorazione del paramento stesso. A tale scopo dovranno essere previsti, in sede progettuale, appositi alloggiamenti (incavi del paramento murario, nicchie, ecc.) per garantire

la loro integrazione. Tali accorgimenti dovranno essere indicati negli elaborati progettuali (prospetti) e verificati in sede di conformità edilizia.

3. Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi, qualora compatibile con il rispetto della struttura, deve essere obbligatoriamente previsto, per ogni unità immobiliare, un vano interno al fabbricato per il possibile alloggiamento di canne fumarie.

#### **Art. 73**

##### **Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei vani seminterrati, qualora questi siano ammessi dal presente RUE, dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o su marciapiedi, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti; i materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 74**

##### **Numerazione civica**

1. Il Comune attribuisce la numerazione civica anche su istanza dei richiedenti.
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale. L'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al RUE ed è soggetta alle sanzioni previste.

#### **Art. 75**

##### **Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni e altre opere minori aventi rilevanza urbana**

1. Il Comune può disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi regolamenti integrativi del presente RUE (Piano per l'Arredo ed il decoro Urbano, Regolamento delle vetrine, delle insegne, ecc.), in assenza dei quali si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei commi seguenti.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende parasole e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.
3. Tali opere sono soggette ad autorizzazione amministrativa di competenza dell'ufficio comunale a ciò demandato, il quale, può richiedere modifiche, chiarimenti o integrazioni alla documentazione ai sensi dello specifico Regolamento.
4. Per quanto riguarda l'installazione di condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria dovranno essere rispettate le norme acustiche (relative agli impianti) e i limiti acustici di zona; la collocazione delle unità esterne inoltre dovrà essere tale da non creare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria generali che non dovranno pertanto investire aperture destinate alla ventilazione di locali.

## **Art. 76**

### **Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.), deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno m. 10.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2.50 se la rampa è rettilinea e m 3.50 se curva, salvo diverse disposizione in ordine al rispetto delle norme antincendio.
3. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto in piano, per una lunghezza di almeno 5,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura. Uguale distanza dovrà essere mantenuta tra il cancello d'ingresso alla proprietà privata e l'immissione sulla viabilità pubblica. Possono essere ammesse lunghezze minori, previo parere favorevole degli Uffici competenti.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici. Le uscite da passi carrai che attraversino pedonali di uso pubblico devono essere realizzate in modo da consentire la continuità del pedonale stesso. In particolare dovranno essere realizzate apposite rampe di raccordo con pendenza non superiore all'8%.
5. Qualora a seguito della realizzazione di un nuovo passo carraio, vengano soppressi dei posti-auto pubblici esistenti, il richiedente è tenuto a versare l'onere monetizzato corrispondente alla superficie dei parcheggi soppressi.

## **Art. 77**

### **Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a 9,00 mq) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni.
2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi oggetti di alcun tipo.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

## **Art. 78** **Recinzioni**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, dal PSC o dal RUE, nonché richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Salvo eventuali diverse prescrizioni dettate dal POC, in ambito urbano le recinzioni sul fronte strada - la cui altezza massima deve essere inferiore a 2.20 ml - possono essere realizzate con muretto di base di altezza pari a 50 cm. sovrastante cancellata. Le recinzioni potranno essere realizzate con muro a parete piena ma in questo caso, quando la superficie chiusa copra una superficie superiore al 50% della superficie del muro, il progetto dovrà essere valutato in sede di CQAP. I confini tra proprietà private possono essere realizzati in siepe viva con interposta rete metallica che deve essere occultata con gli stessi elementi vegetali."
3. Qualora la recinzione da realizzare ex novo ricada in ambito urbano consolidato, caratterizzato da peculiari caratteristiche tipologiche delle recinzioni esistenti, anche la nuova recinzione dovrà essere realizzata mantenendo le medesime caratteristiche.  
In ambito extra urbano le recinzioni dovranno essere realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica interposta che deve essere occultata con gli stessi elementi vegetali. Possono essere realizzate colonne a sostegno dei cancelli e a condizione che queste ultime rispettino le tipologie tradizionali.  
Al fine di mitigare gli impatti acustici è consentita, in prossimità di strade a forte volume di traffico, la realizzazione di recinzioni costituite da barriere fonoassorbenti, che abbiano altezza non superiore a m 2.90. La richiesta dovrà essere corredata da apposita relazione atta ad attestare la necessità dell'opera, corredata da elaborati grafici (rendering, ecc.) idonei a visualizzarne l'impatto estetico. L'altezza va misurata dal piano del marciapiede, o in mancanza di questo dalla quota stradale, all'elemento più alto della recinzione.  
Nell'ambito delle corti rurali storiche dovranno essere mantenuti esclusivamente gli accessi esistenti, in quanto di interesse storico-testimoniale.  
Negli ambiti produttivi sono ammesse recinzioni con muretto di base e sovrastante grigliato metallico, ovvero con muro a parete piena, anche in pannelli prefabbricati.
4. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati di almeno 5.00 m (12.00 m per fabbricati a destinazione produttiva) dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, salvo deroghe per il territorio urbanizzato e urbanizzabile sulla base di conforme parere degli uffici competenti.
5. Il PSC, il POC o il PUA possono dettare norme specifiche relative alle recinzioni per determinate zone o interventi.

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

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione ai sensi del vigente Regolamento di occupazione suolo e aree pubbliche.

**TITOLO III  
PROCEDIMENTI EDILIZI**

**CAPO I  
ORGANI E LORO FUNZIONI**

**Art. 80**

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

1. La responsabilità di tutti i procedimenti amministrativi relativi alla trasformazione del territorio, è affidata ad un'unica struttura: lo sportello unico per l'edilizia (SUE). A tal fine le pratiche edilizie devono essere presentate al medesimo Sportello unico per l'edilizia per la verifica preventiva di completezza, con le modalità specificate nell'apposito regolamento di organizzazione.
2. Il SUE, anche tramite strumenti telematici, fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini, ai progettisti ed agli operatori sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi, mette a disposizione la modulistica ed ogni preventiva informazione relativa ai procedimenti di competenza, nonché fornisce le comunicazioni, formali ed informali, sullo stato di quelli in corso. Il SUE, anche avvalendosi dell'ufficio per le relazioni con il pubblico, nonché di mezzi telematici, garantisce che sia consentito l'accesso agli atti di competenza previsto dall'art. 22 della l. 241/90.
3. Il SUE cura altresì i rapporti con le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti di propria competenza, provvedendo in particolare all'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni, nulla osta, e di ogni atto di assenso, comunque denominato.
4. Con apposito atto di organizzazione, l'amministrazione comunale può conferire ad un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.
5. Tramite accordo territoriale, ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000, può essere istituito uno sportello unico per l'edilizia sovracomunale, con competenza estesa al territorio dell'associazione Terre d'acqua, al quale conferire parte o totalità delle competenze dei SUE comunali.
6. Nel rispetto del RUE, con atto di organizzazione, sono disciplinati il funzionamento, le responsabilità, i procedimenti di competenza del SUE. Tale atto può altresì prevedere che per la presentazione di istanze al SUE sia richiesto il versamento di diritti predeterminati in funzione della complessità del procedimento, dei costi sostenuti per la relativa attività istruttoria, nonché dei diritti eventualmente da versarsi per i pareri e gli atti di assenso da richiedersi da parte dello sportello ad altre amministrazioni.

**Art. 81**

**Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP), di seguito denominata "Commissione", è l'organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini dello svolgimento dei seguenti compiti comunali:

- a) il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste dal D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni anche nell'ambito di conferenze di servizi;
  - b) il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili classificati dal PSC come "edifici di interesse storico-architettonico";
  - c) l'esame della denuncia di inizio attività per gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 o gli immobili classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" dal PSC;
  - d) il rilascio del permesso di costruire per interventi che ricadano all'interno dell'ambito urbano storico.
2. La Commissione, nell'esprimere i pareri di cui al comma 1, ha riguardo esclusivamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale ed esprime il proprio parere relativamente a:
- a) interventi di nuova costruzione di edifici;
  - b) ampliamenti di edifici, significativi sotto il profilo della qualità urbana, architettonica paesaggistica o ambientale;
  - c) valutazioni preventive, se richieste su proposte di intervento assoggettato a permesso di costruire o su strumenti urbanistici e loro varianti;
  - d) altri interventi particolarmente significativi per la qualità urbana architettonica o paesistico-ambientale, con particolare riferimento a tutti gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia.
  - e) ogni altro intervento su proposta del responsabile del procedimento.
3. La Commissione esprime altresì il proprio parere in ordine:
- a) agli strumenti di pianificazione urbanistica di valenza attuativa (POC e PUA) e alle relative varianti;
  - b) ai progetti di opere pubbliche di rilevante importanza urbana e paesaggistica, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.
4. Nei casi individuati al comma 1, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di riesame di cui all'art. 127 del presente RUE.

## **Art. 82**

### **Documento guida della CQAP**

1. La Commissione ha la facoltà di redigere un apposito documento guida o dichiarazione di indirizzi, sui principi e criteri ai quali intende attenersi nell'emanazione dei pareri e, nel caso, provvede periodicamente alla sua verifica ed all'eventuale revisione.
2. La Commissione, nell'esercizio della propria attività consultiva, è tenuta ad uniformarsi ai contenuti del documento guida, ove predisposto. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta comunale.

## **Art. 83**

### **Composizione e nomina della CQAP**

1. La Commissione costituisce un organo a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione.
2. La Commissione è nominata dalla Giunta comunale ed è composta da cinque esperti, esterni all'amministrazione comunale, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in discipline urbanistiche, paesaggistiche, progettazione, restauro, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici, ovvero tra i rappresentanti delle categorie professionali della progettazione (architetti, ingegneri, geologi, agronomi e forestali, geometri, periti agrari e industriali). La Commissione provvede, in occasione della prima convocazione, ad eleggere il proprio Presidente, scelto tra i membri della Commissione stessa.
3. Il personale tecnico dipendente dell'Amministrazione, cui sia demandata la competenza ad esprimere pareri in materia edilizia non può partecipare all'esame di progetti ricadenti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico ambientale; in tal caso il dirigente tecnico o funzionario responsabile, dovrà allontanarsi dalla riunione e non potrà in alcun modo partecipare alla discussione. Assumerà le funzioni di Presidente il membro a tal fine nominato dalla Commissione stessa.
4. La Giunta comunale può procedere sulla base di un bando di evidenza pubblica e può richiedere agli Ordini, Collegi o Albi professionali, la designazione di terne di professionisti tra i quali procedere alla scelta dei progettisti da chiamare a far parte della Commissione. La medesima richiesta può essere rivolta ad organismi culturali o scientifici operanti nel campo del governo del territorio.
5. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di enti o organi ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso comunque denominati per l'esercizio dei compiti comunali per i quali è richiesto il parere della Commissione. Non possono egualmente far parte della Commissione i membri degli organi politico-istituzionali dell'Amministrazione, né partecipare alle riunioni se non come uditori.
6. La funzione di Segretario, è svolta da un collaboratore dell'amministrazione comunale, scelto preferibilmente nell'ambito dello sportello unico dell'edilizia, il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto.

## **Art. 84**

### **Funzionamento della CQAP**

1. La Commissione resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente per una sola volta. Decorso i cinque anni, la Commissione resta comunque in carica, in regime di prorogatio, fino alla nomina della Commissione sostitutiva.
2. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono automaticamente dalla carica.



3. In caso di decadenza, dimissioni, decesso o altro impedimento di uno o più membri della Commissione la Giunta comunale formalizza la decadenza dei membri stessi e provvede alla loro sostituzione, con le modalità indicate ai commi 2 e 3 dell'art. 83 del presente RUE e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
4. La Commissione si riunisce presso il Municipio. La convocazione deve essere comunicata per iscritto, anche via fax, o in forma elettronica dal Segretario, sentito il Presidente e pervenire almeno quattro giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra cui il presidente o il vicepresidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
5. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti, in caso il titolo abilitativo sia una D.I.A., 60 gg. dal ricevimento degli atti, in caso il titolo autorizzativo sia un Permesso di costruire. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento, formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento al dirigente, precisando le motivazioni del mancato parere in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 241/90.
6. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria, nelle seguenti forme:
  - a) convocazione o audizione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) svolgimento di un sopralluogo;
  - c) richiesta di elaborati integrativi o specificativi.
7. I pareri della Commissione devono essere motivati con specifico riferimento alla valutazione dello stato di fatto delle caratteristiche dell'immobile e dell'area nel quale si inserisce l'intervento esaminato, alle caratteristiche di qualità del progetto e agli effetti che lo stesso comporta. La Commissione esprime uno dei seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole, con prescrizioni;
  - c) parere sospensivo per richiesta di chiarimenti relativi agli elaborati presentati o per richiesta di elaborati integrativi contenenti le modifiche progettuali atte a consentire una valutazione positiva del progetto a seguito di rielaborazione
  - d) parere contrario motivato, con indicazione degli elementi impeditivi dell'intervento.È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce, per i membri della Commissione, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la decadenza da membro della Commissione, da dichiararsi ad opera della Giunta comunale, e la segnalazione all'Ordine, Collegio o Albo di appartenenza.

9. E' presente ai lavori della Commissione, con funzione di Segretario verbalizzante, il tecnico comunale dello Sportello unico edilizia che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
10. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della Commissione presenti. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio per 15 giorni, ovvero presso l'ufficio dello Sportello unico dell' edilizia o nel sito web del Comune.

## **CAPO II**

### **VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO**

#### **Art. 85**

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

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente, allo sportello unico per l'edilizia, una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato.
2. La relazione predisposta dal professionista ai sensi del comma 1 specifica tutti gli elementi utili per l'identificazione dell'immobile oggetto della valutazione preventiva, le caratteristiche principali dell'intervento che si intende realizzare, avendo riguardo alla destinazione di zona e di area, alla tipologia e alla modalità di intervento, agli usi previsti, agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi da applicare, nonché agli altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, generali o settoriali, nonché in atti amministrativi di apposizione di vincolo. Alla relazione non devono essere allegati elaborati grafici che abbiano contenuto progettuale. Nella relazione può essere altresì evidenziato ogni specifico elemento della strumentazione urbanistica comunale o degli atti interpretativi della stessa di dubbia o difficile interpretazione, al fine di chiederne le corrette modalità di applicazione rispetto al progetto in esame.
3. Lo sportello unico per l'edilizia, entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione, esprime la propria valutazione preventiva in merito alla ammissibilità dell'intervento che presenti le caratteristiche indicate dalla relazione prevista dal comma 1. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende espressa positivamente, secondo quanto indicato nella relazione presentata.
4. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia ovvero le previsioni della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC e PUA) che interessino gli ambiti interessati dall'intervento oggetto della valutazione preventiva.
5. La valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia ovvero la relazione tacitamente assentita deve essere allegata in copia alla richiesta di permesso di costruire o

alla denuncia di inizio attività. Il medesimo atto può essere allegato alla richiesta di parere preventivo della Commissione di cui all'art. 86 del presente RUE.

6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, determinate nello specifico atto con il quale vengono fissati i diritti di Segreteria.

#### **Art. 86**

#### **Parere preventivo della Commissione**

1. Con il parere preventivo la Commissione esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo può essere richiesto per le opere edilizie per le quali deve essere acquisito il parere della Commissione, nonché per i PUA di iniziativa privata previsti dal POC.
3. La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, a presentare la denuncia di inizio attività ovvero a depositare il PUA. Alla domanda sono allegate tre copie del progetto preliminare dell'intervento, costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i PUA e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
  - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nella eventuale valutazione preventiva. In particolare per tutti gli interventi che ricadono in posizione esterna al perimetro del territorio urbanizzato del definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione dell'avviso della avvenuta adozione del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), dovrà inoltre essere dichiarata la fattibilità dell'intervento in relazione alla eventuale presenza di "Aree ad elevata probabilità di inondazione" ai sensi dell'art. 59 delle NTA del PSC; per tutti gli interventi che ricadono in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11

febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR, dovrà essere dichiarata la fattibilità dell'intervento in relazione alla eventuale presenza di "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale" ai sensi degli artt. 23, 24, 43, 50 e 51, delle NTA del PSC.

4. Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.
5. Il parere preventivo è espresso dalla Commissione entro sessanta giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.
6. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo qualora lo stesso sia uguale a quello presentato per il parere preventivo. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
7. Il rilascio del parere preventivo è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, determinate nello specifico atto con il quale vengono fissati i diritti di Segreteria.

### **CAPO III**

## **TITOLI ABILITATIVI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **SEZIONE I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 87**

#### **Titoli abilitativi**

1. Fuori dai casi di attività edilizia libera di cui all'art. 11 del presente RUE, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La verifica di conformità agli strumenti di pianificazione è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del RUE e del POC, secondo quanto disposto dall'art 19, commi 2 e 3, della LR n. 20 del 2000.
3. I titoli abilitativi sono la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito

del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

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

1. Hanno titolo a richiedere il rilascio del premezzo di costruire o presentare denuncia di inizio attività i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficario, nei limiti dell'atto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti dell'atto di costituzione dell'enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di servitù prediali, coattive o volontarie, limitatamente agli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (L.11/71 e L. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti dell'autorità, quali:
    - il beneficiario di decreto di esproprio o dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, SNAM, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile, in copia conforme. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71. Il titolo ad intervenire potrà essere altresì attestato con presentazione di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi di legge.
3. Nei casi di cui alle lettere e), f), g) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

4. In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - a) il delegato, procuratore o mandatario;
  - b) il curatore fallimentare;
  - c) il commissario giudiziale;
  - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

#### **Art. 89**

#### **Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo**

1. Non sono soggette ad autonomo titolo abilitativo, secondo quanto disciplinato dal presente Capo:
  - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della LR n. 20 del 2000;
  - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) le opere pubbliche dei Comuni.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica. A tale scopo, i medesimi progetti contengono una apposita relazione con la quale il progettista ne assevera la conformità alla suddetta normativa. Ai progetti dovrà per altro essere allegato un idoneo documento, sottoscritto dal progettista, che dovrà specificare la procedura prevista ai fini del riutilizzo di terre e rocce da scavo, la sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 34 punto 4 nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che comunque non potranno superare un anno.

### **SEZIONE II**

### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

#### **Art. 90**

#### **Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 o gli immobili classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" dal PSC;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia non assoggettati a Permesso di costruire ai sensi dell'art. 28, comma 3 del presente RUE;

- f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla LR 6 aprile 1998, n. 11, purché non ricadano all'interno dell'ambito urbano storico, ovvero nell'ambito di edifici assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;
  - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
  - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - l) le modifiche progettuali a denuncia di inizio attività e le variazioni minori in corso d'opera di cui agli artt. 100 e 101;
  - m) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nell'ambito urbano storico;
  - n) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dall'art. 29 del presente RUE;
  - o) i movimenti di terra o gli interventi di sistemazione dei terreni non connessi ad opere edilizie, previsti dall'art. 34 del presente RUE;
  - p) l'apposizione di cartelloni pubblicitari tipo poster aventi dimensioni uguali o superiori a 6.00 x 3.00 m;
  - q) tettoie a protezione di posti auto aperte su quattro lati e solo se il fabbricato è privo di garage.
2. Sono altresì soggetti a denuncia di inizio attività, gli interventi di trasformazione edilizia individuati dal POC e per i quali i relativi PUA comprendano elaborazioni di dettaglio analoghe a quelle richieste per il rilascio del permesso di costruire.

## **Art. 91**

### **Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dall'art. 92 del presente RUE e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione urbanistica adottati ed approvati (PSC, RUE, POC e PUA) e alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal Capo IV del presente Titolo.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ovvero dall'indicazione che si intendono eseguire i lavori in economia. In quest'ultima ipotesi, la denominazione delle imprese che realizzano i lavori è comunicata allo sportello unico per l'edilizia nel corso della esecuzione dei lavori. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. La data di inizio lavori deve essere comunque fissata entro un anno dalla presentazione della denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori entro e non oltre trenta

giorni dall'effettiva conclusione degli stessi. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per la durata massima di un anno, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Nel caso di autorizzazione paesaggistica, le procedure sono quelle previste dal D.Lgs. 42/2004, e successive modifiche e integrazioni. Negli interventi per i quali è necessario acquisire il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, tale parere deve essere reso comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nella tabella esposta nel cantiere, secondo le modalità stabilite dall'art. 116 del presente RUE.

#### **Art. 92**

#### **Documentazione da allegare alla DIA**

1. Alla denuncia di inizio attività devono essere allegati gli elaborati di cui all' All. B dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 5266 del 4.2.2010.
2. Con determinazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia si provvede all'approvazione del modello per la presentazione delle denunce di inizio attività.
3. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e delle proprietà.



4. Nel caso di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera deve inoltre essere indicato, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione e il numero progressivo della modifica o della variazione.
5. La denuncia di inizio attività dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalla legislazione vigente.
6. Nelle denunce di inizio attività relative alla dismissione di attività industriali o artigianali, l'intestatario o suo avente causa deve provvedere ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata. Gli accertamenti dovranno essere svolti attraverso un'accurata indagine ambientale di verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione CSC nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee. Deve essere pertanto presentata, unitamente agli elaborati di progetto, la seguente documentazione: Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.

#### **Art. 93**

##### **Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività**

1. Il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:
  - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 90 del presente RUE;
  - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.
2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente o il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente o il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
3. Nel corso dei lavori il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può provvedere al controllo di merito della denuncia di inizio attività, al fine di verificare la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista abilitato alla legislazione statale e regionale vigente nonché di accertare che l'opera in corso di realizzazione o ultimata sia conforme a quanto asseverato dal professionista abilitato, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.
4. Il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.

5. Il controllo interessa un campione pari ad almeno il 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, tra i quali devono essere ricompresi tutti i casi di denuncia di inizio attività presentata ai sensi del comma 2 dell'art. 90 del presente RUE. Le modalità di selezione del campione sono definite con determinazione del responsabile dello sportello per l'edilizia, il quale riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di selezione del campione applicate.

### **SEZIONE III PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Art. 94**

#### **Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di denuncia di inizio attività, ai sensi del precedente art. 90.
2. Sono in particolare soggetti a permesso di costruire gli interventi di:
  - a) nuova costruzione e ampliamento;
  - b) ripristino tipologico;
  - c) ristrutturazione urbanistica;
  - d) demolizione;
  - e) recupero e risanamento delle aree libere;
  - f) restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
  - g) ristrutturazione edilizia già descritti all'art. 28, comma 3 del presente RUE;
  - h) demolizione e contestuale nuova costruzione;
  - i) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari collocati nell'ambito urbano storico, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
  - l) le modifiche progettuali al permesso di costruire, di cui all'art. 100 del presente RUE;
  - m) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla LR 6 aprile 1998, n. 11 qualora ricadano all'interno dell'ambito urbano storico, ovvero nell'ambito di edifici assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

#### **Art. 95**

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

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dall'art. 96 del presente RUE.
2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati (PSC, RUE, POC e PUA), alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti.
3. Il responsabile del procedimento può chiedere, per una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella

disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione, la pratica verrà archiviata. La richiesta di integrazione documentale produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli eventuali atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento ove non siano allegati alla domanda. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'art. 81 del presente RUE, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.
5. Nel caso di inutile decorrenza del termine assegnato per il rilascio degli atti di assenso, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/1990.
6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 81 del presente RUE, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.
7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
8. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal dirigente o dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al precedente comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta per il formarsi del silenzio assenso. L'inizio dei lavori può essere comunicato, previo deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento del contributo di costruzione, se e in quanto dovuto.

#### **Art. 96**

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

1. Alla domanda devono essere allegati gli elaborati tecnici di cui all' All. B dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 5266 del 4.2.2010, fatte salve le eventuali prescrizioni del PSC, del RUE, del POC o del PUA.

2. Per le opere di urbanizzazione, alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici e documenti:
  - a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
    - rilievo del verde;
    - costruzioni e manufatti esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
  - b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
  - c) sezioni quotate in scala 1:100 o 1:50, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto e profili stradali almeno in scala 1:200, debitamente quotate;
  - d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
  - e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
  - f) particolari costruttivi in scala 1:50 o 1:20 con il dettaglio dei materiali e modalità di posa in opera;
  - g) relazione illustrativa delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati;
  - h) pareri rilasciati da soggetti gestori di servizi a rete;
  - i) eventuale progetto di riutilizzo delle terre e rocce di scavo teso a dimostrare la sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 34 punto 4 nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo.
3. Per gli interventi assoggettati a valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi della legislazione nazionale e regionale, alla domanda deve essere allegata altresì la valutazione positiva dell'intervento.
4. Gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
5. Nel caso di modifiche progettuali in corso d'opera ai sensi dell'art. 100 del presente RUE, devono essere inoltre indicati negli elaborati grafici gli estremi del permesso di costruire interessato dalle modifiche e il numero progressivo della modifica.
6. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalla legislazione vigente.
7. Nelle richieste di permesso di costruire che prevedano, fra l'altro, la dismissione di attività industriali o artigianali, l'intestatario o suo avente causa deve provvedere ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata. Gli accertamenti dovranno essere svolti attraverso un'accurata indagine ambientale di verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione CSC nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee. Deve essere pertanto presentata, unitamente agli elaborati di progetto, la seguente documentazione: Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di

indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.

#### **Art. 97**

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

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, ai sensi dell'art. 88 del presente RUE.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini, come eventualmente prorogati, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa/imprese cui si intendono affidare i lavori, ovvero dall'indicazione che si intendono eseguire i lavori in economia. In quest'ultima ipotesi, la denominazione delle imprese che realizzano i lavori è comunicata allo sportello unico per l'edilizia nel corso della esecuzione dei lavori. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati tutti i documenti richiesti per legge.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Il permesso di costruire può essere soggetto ad annullamento per autotutela per vizi di legittimità e non a revoca per motivi di merito. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche del PSC, RUE, POC e PUA, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

#### **Art. 98**

##### **Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico**

1. La realizzazione di interventi in deroga agli strumenti urbanistici è ammessa, previa deliberazione del Consiglio comunale, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e per quelli di interesse pubblico individuati dalla legislazione vigente, nell'osservanza dei limiti indicati dal comma 2.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dal Codice Civile e dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC, dal PUA, ovvero previste dal previgente PRG e dai relativi strumenti attuativi, nel caso degli interventi diretti a dare attuazione alle aree urbanizzabili già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate dal PSC e dal RUE.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

#### **Art. 99**

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

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il dirigente o il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Il controllo interessa un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, tra i quali devono essere ricompresi tutti i casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. 95, comma 9, del presente RUE. Le modalità di selezione del campione sono definite con determinazione del dirigente o responsabile dello sportello unico per l'edilizia, il quale riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di selezione del campione applicate.

#### **SEZIONE IV**

##### **VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO PRESENTATO**

#### **Art. 100**

##### **Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo**

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 102, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f) del presente RUE.
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati, se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dall'art. 91, commi 4 e 5 e dall'art. 95, commi 4 e 5 del presente RUE.
3. In tali casi, la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire non costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere, entro il termine di validità del titolo abilitativo originario e il titolo abilitativo rilasciato è autonomo e indipendente rispetto a quello originale e soggetto ad una propria dichiarazione di inizio e fine lavori.

**Art. 101**  
**Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono soggette a DIA (denuncia di inizio attività), se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 102, comma 1, lettere b), c) e d) del presente RUE.
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 91, comma 1 del presente RUE.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo del quale mantiene i termini di inizio e fine lavori.

**Art. 102**  
**Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione in aumento del carico urbanistico;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
  - d) gli aumenti della SU superiori a 100 mq;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1, trovano applicazione ai fini:
  - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 100 del presente RUE;
  - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 101 del presente RUE;
  - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.
3. In caso di variazione essenziale, la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire devono essere presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. Implicano la presentazione o il rilascio di un nuovo titolo abilitativo, ed hanno quindi un proprio termine di inizio e fine dei lavori.

**SEZIONE V**  
**TOLLERANZE E DIFFORMITA' EDILIZIE MINORI**

**Art. 103**

**Tolleranza nella esecuzione dei lavori**

- "1. In tutti i casi in cui le opere sono sottoposte a prescrizioni dimensionali, nelle misure lineari, é ammessa, fatti salvi i diritti dei terzi e senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza nella misurazione, imputabile a fatti esecutivi. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

**Art. 104**

**Difformità edilizie minori**

1. Gli interventi edilizi abusivi di minore entità ultimati entro il 16 aprile 1999 che non abbiano comportato aumento di superficie utile, alterazione della sagoma planivolumetrica, cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione, si ritengono legittimati a tutti gli effetti amministrativi e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.
2. L'esistenza dei presupposti delle condizioni di cui al precedente comma 1 dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, documentazione fotografica in data certa, rilievi compiuti dalla pubblica amministrazione o, quando nessuna documentazione sia disponibile, da una Dichiarazione sostitutiva di notorietà, in cui si dichiara anche, fra l'altro, che non esiste alcuna documentazione al riguardo.
3. Per gli abusi minori di cui al comma 1, dovrà essere prodotta una relazione corredata da eventuali elaborati grafici, asseverati da un tecnico abilitato che attesti che le modifiche apportate non riguardano le parti strutturali dell'edificio e non ne modificano la risposta strutturale alle azioni sismiche ed accerti il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza.
4. Le disposizioni di cui al comma 1 sono applicabili anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicabili anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, a condizione che sia stata ottenuta l'accertamento di compatibilità paesaggistica, limitatamente agli interventi di cui al comma 36 della Legge 308/2004.



**CAPO IV**  
**REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**  
**E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**Art. 105**

**Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (PUA) del piano operativo comunale (POC) comportano l'onere:
  - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (PU e VP), nella quantità fissata dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla LR n. 20 del 2000;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
  - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
  - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
  - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 106 del presente RUE.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei oneri di urbanizzazione dovuti fino alla concorrenza del costo effettivo delle opere.
4. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il PSC, il RUE o il POC possono stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.
5. Nelle seguenti ipotesi gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2, provvedono alla monetizzazione delle medesime aree:
  - a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della LR n. 20 del 2000 ed il PSC, il RUE o il POC valutino prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;

- b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al comma 5 e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
  - c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.
6. Il Paragrafo 8 dell'Allegato "Contributo di costruzione" del presente RUE detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle aree da monetizzare ai sensi del comma 6. L'Amministrazione comunale provvede con apposito atto ad aggiornare i valori delle aree stabiliti dal Paragrafo 8 dello stesso Allegato, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
  7. Nei casi di cui al precedente comma 6 il POC individua gli interventi che, nell'arco temporale della propria validità, dovranno essere realizzati con le risorse derivanti dalle monetizzazioni. Tali interventi dovranno riguardare prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.
  8. Al fine di realizzare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali, il POC o il PUA possono prevedere la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare la destinazione d'uso pubblico degli immobili.

**Art. 106**  
**Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 109 del presente RUE, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.
3. La quota di contributo relativa al contributo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
4. Una quota parte del contributo di costruzione è utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge, ivi compresa la nomina di tecnici verificatori prevista dall'art. 123 del presente RUE.

**Art. 107**  
**Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art. 15 della LR n. 20/2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
  3. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti trovano applicazione le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche previste dall'Allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE, predisposto nell'osservanza delle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e 850.
  4. Il Paragrafo 1. dell'allegato "Contributo di costruzione" potrà essere modificato con delibera del Consiglio comunale per recepire le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche e gli aggiornamenti delle stesse che saranno predisposti dal Consiglio regionale, secondo quanto disposto dall'art. 28 della LR n. 31 del 2002.

#### **Art. 108**

##### **Costo di costruzione**

1. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. La quota del costo di costruzione dovuta è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, secondo quanto disposto dall'allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE.
2. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, l'allegato "Contributo di costruzione" stabilisce maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50%, nell'osservanza di quanto disposto dal medesimo provvedimento del Consiglio regionale.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, l'Amministrazione comunale provvede con apposito atto ad aggiornare i valori del costo di costruzione stabiliti dal Paragrafo 2 dell'Allegato "Contributo di costruzione", in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
4. Il Consiglio comunale provvede con deliberazione a modificare l'Allegato "Contributo di costruzione" per recepire le determinazioni in merito al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio regionale, secondo quanto disposto dall'art. 29 della LR n. 31 del 2002.
5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

### **Art. 108 bis**

#### **Contributo Aggiuntivo per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche**

1. Per tutti gli interventi urbanistici tali per cui si originano acque meteoriche da smaltire attraverso la pubblica fognatura, è prevista la corresponsione di un contributo aggiuntivo, rispetto agli oneri di urbanizzazione, da indicizzare rispetto la superficie impermeabilizzata. Tale contributo è destinato ad uno specifico capitolo di bilancio ed utilizzato esclusivamente per la realizzazione di interventi di riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque di prima pioggia (trattamento delle portate sfiorate, adeguamento degli scolmatori, separazione di reti). Detti interventi dovranno essere previsti dal Piano di Indirizzo e attuati attraverso il Piano d'Ambito.
2. L'entità economica del contributo aggiuntivo e la puntuale disciplina di applicazione e di calcolo è fissata dall'Amministrazione comunale con apposito atto.
3. Le modalità di pagamento del contributo aggiuntivo sono stabilite dall'Amministrazione con il provvedimento con il quale sono assunti i valori di riferimento.

### **Art. 109**

#### **Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per:
  - a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore Agricolo Professionale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza;
  - b) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - c) per gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, senza incremento di carico urbanistico;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
  - h) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - i) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
  - l) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - m) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - n) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

2. Secondo quanto disposto dal Consiglio regionale, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli artt. 103 e 104 del presente RUE, il Comune applica riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.
3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 110 del presente RUE.
4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

**Art. 110**  
**Convenzione-tipo**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo si uniformano alla convenzione-tipo approvata dalla Giunta regionale, in ordine in particolare:
  - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
  - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
  - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
  - d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. Il valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio regionale allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del comma 1, sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

#### **Art. 111**

##### **Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita secondo quanto previsto dall'allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE, in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, secondo quanto stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, dall'allegato "Contributo di costruzione" del presente RUE.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 109, comma 1, lettera a) del presente RUE, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### **CAPO V**

##### **ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI**

#### **Art. 112**

##### **Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare i lavori il direttore dei lavori deve trasmettere al Comune una apposita relazione sottoscritta anche dal legale rappresentate dell'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti se non già allegato alla domanda di permesso di costruire ovvero alla denuncia di inizio attività.

#### **Art. 113**

##### **Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività (in quest'ultimo caso quando la data di effettivo inizio lavori sia successiva a quella indicata nella denuncia), deve comunicare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante delle imprese esecutrici.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e

della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro 15 giorni dalla data dell'intervenuta variazione.

3. Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati:
  - a) la comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e s.m.;
  - b) la documentazione acustica con riferimento all'attività di cantiere, secondo quanto previsto all'art. 59 del presente RUE;
  - c) ogni altra documentazione richiesta dalle normative vigenti.

#### **Art. 114** **Conduzione del cantiere**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere trasferiti previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, possono effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, devono garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, le stesse devono essere definite con specifico disegno da allegare alla documentazione del permesso di costruzione o della denuncia di inizio attività.
6. Al fine dell'abbattimento delle polveri deve essere prevista la bagnatura o copertura dei cumuli di materiali da demolizione, la copertura dei cassoni dei mezzi in uscita dal cantiere o che transitano verso il cantiere dall'esterno, la protezione dei depositi di materiale polverulento (cementi, calce, ecc) Dove la dispersione di materiale polverulento va ad interessare la viabilità devono essere previsti interventi di pulizia interni al cantiere e sulla viabilità ordinaria esterna al cantiere con frequenza minima da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque ogni volta che se ne ravvisi la necessità.
7. Le attività di cantiere possono essere svolte negli orari consentiti dai Regolamenti Comunali; eventuali deroghe devono essere espressamente richieste e sono autorizzate tenendo conto degli indirizzi di cui alla D.G.R n. 45 del 21/01/2002 e quanto previsto dalla classificazione acustica.

## **Art. 115**

### **Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne immediatamente il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, che a sua volta richiede l'intervento degli Enti competenti ed in particolare della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, dandone informazione al locale Museo Archeologico Ambientale.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni della legislazione in materia .

## **Art. 116**

### **Vigilanza e controlli nel corso dell'esecuzione dei lavori**

1. Nel corso dell'esecuzione dei lavori lo sportello unico per l'edilizia esercita la vigilanza ed i controlli sulle opere in corso di esecuzione e sui cantieri, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.
2. I controlli sono diretti in particolare a verificare che:
  - a) le opere siano realizzate in conformità alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruzione, secondo quanto previsto rispettivamente dall'art. 93 e dall'art. 99 del presente RUE;
  - b) il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.
3. Al fine di agevolare lo svolgimento delle verifiche, copia del Permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, dei disegni presentati in Comune e degli elaborati allegati ai titoli abilitativi devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella collocata in luogo ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del Permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, delle figure di cui D.L.S. 494/1996, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
5. Qualora nel corso delle visite di controllo sia accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, che non rientrino nei casi di varianti minori in corso d'opera definiti dall'art. 101 del presente RUE, si procederà nei termini della normativa in materia di abusi edilizi.
6. In caso di interruzione dei lavori, devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, ingiunge l'assunzione delle misure ritenute opportune.



#### **Art. 117**

#### **Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.
2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del DPR n. 380 del 2001, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa immediatamente rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti sanzionatori previsti dalla legislazione vigente. Per le opere di amministrazioni statali, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione l'adozione dei medesimi provvedimenti.

#### **Art. 118**

#### **Comunicazione di fine lavori**

1. L'ultimazione dei lavori è comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro 30 giorni, attraverso l'invio, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, dell'apposito modello predisposto dal Comune debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

### **CAPO VI**

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

#### **Art. 119**

#### **Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati:
  - a) i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) i dati metrici e dimensionali;
  - c) le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici, con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti stessi;
  - d) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso.La scheda tecnica descrittiva è da intendersi come documento tecnico di integrazione e aggiornamento di un'agibilità già preesistente.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione:
  - a) che sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente;
  - b) che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali;
  - c) che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.

3. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previsti dalla legge ed in particolare:
  - a) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti;
  - b) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, sottoscritta dal titolare della concessione e dal D.L., ai sensi del DPR N° 37 del 12.1.1998) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
  - d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi della legislazione vigente (D.M. 37/2008). Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
  - e) autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e s.m;
  - f) domanda di autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., del P.T.A. della Regione Emilia Romagna e delle Leggi e Delibere regionali vigenti;
  - g) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
  - h) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
  - i) attestazione dell'avvenuto deposito della documentazione necessaria all'accatastamento all'Agenzia del Territorio, completa delle copie delle planimetrie catastali sottoscritte dal tecnico incaricato per copia conforme all'originale;
  - j) certificazione energetica, ove ottenuta.
4. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, da un professionista abilitato.
5. A seguito dell'approvazione dell'apposita delibera della Giunta regionale, gli interventi non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia saranno soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva secondo le forme semplificate stabilite dalla medesima deliberazione.
6. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia deve fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
7. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
8. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR

31/2002, sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

#### **Art. 120**

##### **Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o asseverato con DIA, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono soggetti al certificato:
  - a) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento;
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 119 del presente RUE, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, di cui all'art. 121, comma 1, lettera a) del presente RUE.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'art. 121 del presente RUE e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dal comma 4 del presente articolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 Euro, secondo le modalità stabilite all'art. 138 (Sanzioni) del presente RUE.
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 121**

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

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:
  - a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente. A seguito della approvazione del protocollo condiviso per la trasmissione dei dati, lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto la richiesta a seguito del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;

- b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.
2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
  3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
  4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
  5. I controlli sono svolti dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.
  6. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
  7. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dall'art. 122 del presente RUE.

#### **Art. 122**

##### **Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco, il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, secondo le rispettive competenze, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche o di sicurezza dei fabbricati.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - c) insufficienti requisiti di superficie (SU minima = 28 mq per alloggio per una persona), o di altezza (h minima = 2,20 m);
  - d) insufficienti condizioni di aerazione, ventilazione ed illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f) assenza di servizi igienici;

- g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
3. Per le nuove costruzioni e per le abitazioni oggetto di intervento di recupero a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle stesse rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

#### **Art. 123**

##### **Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, lo sportello unico per l'edilizia può avvalersi di tecnici abilitati esterni al Comune, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa e dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. Per i medesimi fini lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con il Dipartimento prevenzione delle Aziende USL.
4. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera e l'aver rapporti economici o professionali o vincoli di parentela con il titolare, il progettista, il direttore dei lavori o il costruttore dell'intervento oggetto della verifica.

#### **CAPO VII**

##### **PUBBLICITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME**

#### **Art. 124**

##### **Pubblicità dei titoli abilitativi**

1. Previa presentazione di apposita istanza, chiunque può richiedere il rilascio di copie dei permessi di costruire rilasciati e delle denunce di inizio attività presentate. Nel caso in cui il responsabile del procedimento, nell'esame della richiesta, individui soggetti controinteressati, provvede a notificare agli stessi una comunicazione di richiesta di accesso agli atti. Entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione, i controinteressati possono presentare una motivata opposizione; la Pubblica Amministrazione provvede in merito alla richiesta di rilascio di copie valutando gli interessi coinvolti.
2. Dell'avvenuto rilascio dei titoli abilitativi viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco riportante la tipologia dell'intervento e la località nel quale lo stesso viene effettuato.

**Art. 125**  
**Riesame del permesso di costruire**

1. Entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire, chiunque può richiedere al Sindaco il riesame dello stesso per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al riesame del permesso di costruire.
3. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia sottopone al Sindaco un'apposita relazione in merito:
  - a) all'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
  - b) alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;
  - c) all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima ovvero della sua parziale modifica.
4. Il Sindaco, nei successivi quindici giorni ha la facoltà di avviare il formale procedimento di riesame, contestando al titolare del permesso di costruire, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, e assegnando agli stessi un termine di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241 del 1990.
5. Trascorso il termine per la presentazione delle deduzioni degli interessati, indicato al precedente comma 4, il Sindaco attiva le necessarie procedure in merito all'annullamento o meno del permesso di costruire, tenuto conto delle eventuali deduzioni degli interessati.

**Art. 126**  
**Riesame della denuncia di inizio attività**

1. Nel caso di presentazione di denuncia di inizio attività, chiunque può richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
2. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al controllo della denuncia di inizio attività, secondo quanto disposto dall'art. 93 del presente RUE.

#### **Art. 127**

#### **Riesame degli atti in difformità dai pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. In tutti i casi nei quali ai sensi del comma 1 dell'art. 81 del presente RUE è richiesto e il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco. Dell'avvio del procedimento è data notizia nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241 del 1990 al soggetto interessato, al progettista nonché al costruttore, ove indicato nell'atto.
2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione, ha la facoltà di disporre il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

**TITOLO IV**  
**REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

**Art. 128**

**Requisiti tecnici delle opere edilizie**

1. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici disciplinati dalla normativa vigente.
2. Ai sensi dell'art. 34, comma 2, della LR 31/2002, limitatamente all'individuazione dei requisiti e del loro campo di applicazione, si continuano ad applicare le disposizioni sui requisiti cogenti e volontari di cui al "Regolamento Edilizio Tipo Regionale" contenuto nella Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995 modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000.
3. Le opere edilizie possono inoltre essere conformi ai "Requisiti cogenti e Requisiti volontari" di cui al "Regolamento Edilizio Tipo Regionale", allegati al presente RUE e meglio descritti negli articoli seguenti, tesi a garantire una maggior qualificazione delle opere edilizie.
4. I requisiti cogenti e volontari sono formulati in termini prestazionali e sono definiti, secondo parametri oggettivi e misurabili, avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
5. I requisiti cogenti e volontari sono tratti dal REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995 modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000. Gli Allegati A e B sono aggiornati sulla base della delibera della Giunta Regionale n. 21 del 16/1/2001 e della delibera Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 e successive modifiche ed integrazioni (atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).
6. Il rispetto dei requisiti tecnici è dichiarato dal tecnico progettista mediante apposita relazione asseverata che elenchi specificatamente i requisiti stessi nonché la normativa di riferimento. I comuni possono predisporre apposita modulistica.

**Art. 129**

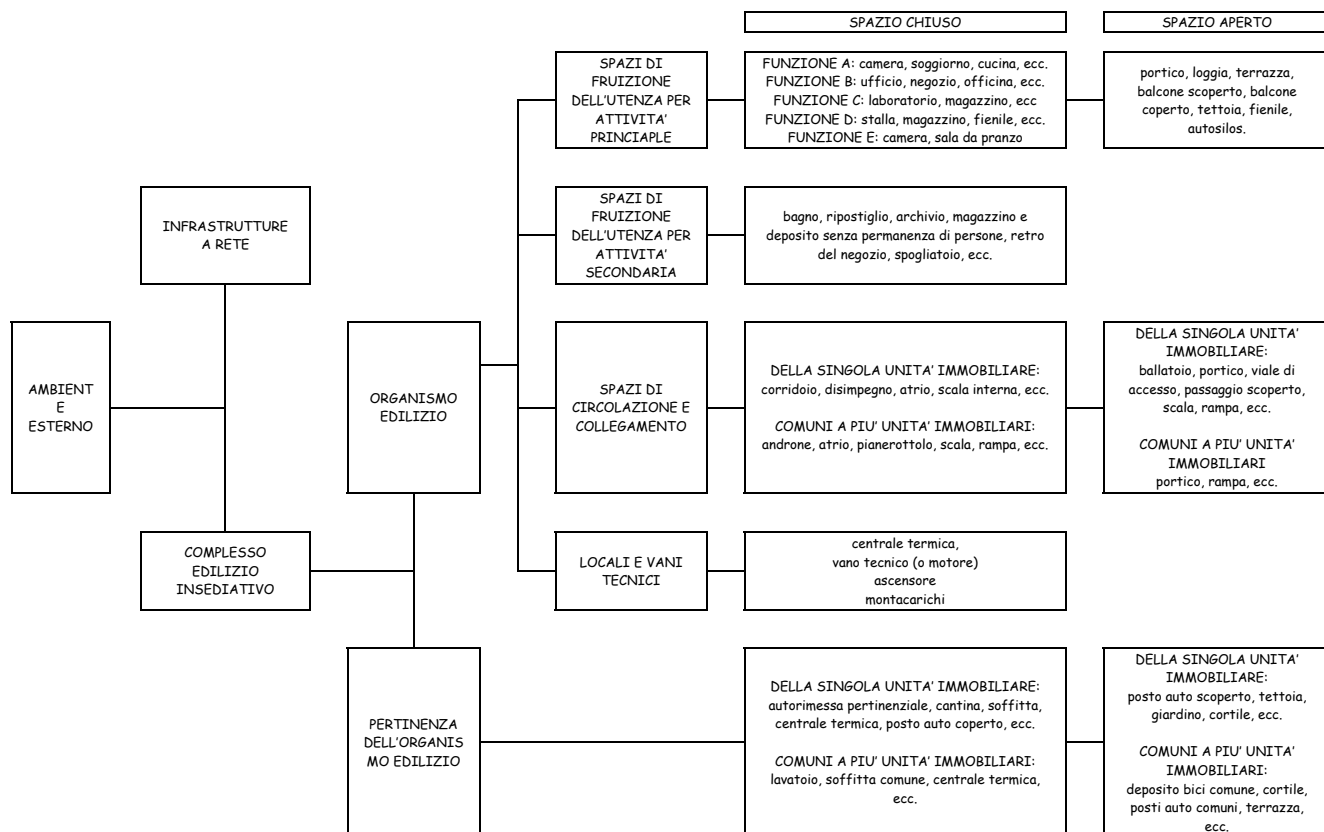
**Organismo edilizio e relazioni funzionali**

1. S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - locali e vani tecnici.



3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella Fig. 1, con opportune esemplificazioni.

Fig. 1 - SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



### Art. 130

#### Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione essenziale sono raggruppati in famiglie; le proposizioni essenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti cogenti sono raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella n. 1.

**TAB. 1 - ELENCO DEI REQUISITI COGENTI**

<b>FAMIGLIA 1</b> RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
<b>FAMIGLIA 2</b> SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
<b>FAMIGLIA 3</b> BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1 RC 3.2  RC 3.3 RC 3.4 RC 3.5 RC 3.6 RC 3.7 RC 3.8 RC 3.9 RC 3.10 RC3.11	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI  APPROVVIGIONAMENTO IDRICO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE TENUTA ALL'ACQUA ILLUMINAMENTO NATURALE OSCURABILITÀ TEMPERATURA INTERNA TEMPERATURA SUPERFICIALE VENTILAZIONE PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
<b>FAMIGLIA 4</b> SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1  RC 4.2	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO  SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
<b>FAMIGLIA 5</b> PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.1 RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
<b>FAMIGLIA 6</b> RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1  RC 6.2 RC 6.3 RC 6.4 RC 6.5  RC 6.6	PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI  RENDIMENTO GLOBALE MEDIO STAGIONALE DELL'IMPIANTO TERMICO CONTROLLO DELLA CONDENSAZIONE CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI IN PERIODO ESTIVO SISTEMI E DISPOSITIVI PER LA REGOLAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E PER L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA MEDIANTE IL CONTROLLO E LA GESTIONE DEGLI EDIFICI (BACS) UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER) O ASSIMILATE
<b>FAMIGLIA 7</b> FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1 RC 7.2 RC 7.3	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

**Art. 131**

**Contenuti dei requisiti cogenti**

1. L'Allegato A è suddiviso in A/1 e A/2.
2. L'Allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
  - le esigenze da soddisfare;
  - i campi di applicazione;
  - i livelli di prestazione, con le relative unità di misura.

3. L'Allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
4. L'allegato A/1 indica le esigenze da soddisfare, i campi di applicazione e i livelli di prestazione:
  - le **esigenze da soddisfare** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza.
  - i **campi d'applicazione** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
    - A - funzione abitativa;
    - B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
    - C - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo (intensivo-industriale);
    - D - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
    - E - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
 In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.
5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
  - al modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella FIG.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
  - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.
 Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).
6. L'Allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale, il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'Allegato A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità.
7. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
  - verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'Allegato A/2;
  - progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;

- adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'Allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
  - descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'Allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
8. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
  - prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'Allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'Allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
  - eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
  - giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'Allegato A/2.

### **Art. 132**

#### **Requisiti volontari**

1. I requisiti volontari nel presente RUE sono i seguenti:

TAB. 2 - ELENCO DEI REQUISITI VOLONTARI

<p><b>P.V.1 - Prerequisito "Analisi del sito"</b> (complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)</p> <p><b>FAMIGLIA 3 - Benessere ambientale</b></p> <p>R.V.3.1 - Temperatura superficiale nel periodo invernale</p> <p>R.V.3.2 - Riverberazione sonora</p>
--

**FAMIGLIA 6 - Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche**

R.V.6.2 - Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)

R.V.6.4 - Protezione dai venti invernali

**FAMIGLIA 7 - Fruibilità di spazi e attrezzature**

R.V.7.1 - Accessibilità all'intero organismo edilizio

R.V.7.2 - Arredabilità

R.V.7.3 - Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

**FAMIGLIA 8 - Uso razionale delle risorse idriche**

R.V.8.1 - Riduzione del consumo di acqua potabile

R.V.8.2 - Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

R.V.8.3 - Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

**FAMIGLIA 9 - Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione**

R.V.9.1 - Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture

R.V.9.2 - Asetticità

R.V.9.3 - Riciclabilità dei materiali da costruzione

**Art. 133**

**Limiti di applicazione dei requisiti**

1. Poiché ogni requisito, cogente o raccomandato, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente art. 131, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n. 1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto nell'allegato A/1 del presente RUE per i campi di applicazione.
2. Quando esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
3. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti tecnici per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
4. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 119 del presente RUE:
  - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art. 128, comma 6 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
  - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - allega gli eventuali giudizi sintetici.
5. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 119 del presente RUE ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art. 120 dello stesso RUE attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni

corrispondenti ai requisiti tecnici sopraddetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti tecnici in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

#### **Art. 134**

##### **Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero**

1. I requisiti tecnici vanno rispettati nei seguenti casi:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti tecnici vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. L'elenco dei requisiti tecnici resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio.

#### **Art. 135**

##### **Inosservanza dei requisiti tecnici**

1. Il mancato rispetto della normativa tecnica (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive previste dalla legislazione vigente) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla normativa di riferimento, nonché l'eventuale segnalazione alle autorità competenti.

#### **Art. 136**

##### **Insedimenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute**

1. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la deliberazione della Giunta regionale n. 1446/2007, il titolo abilitativo è subordinato:
  - a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;

- b) all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo del progetto previsto dall'art. 19, comma primo, lettera h) bis, della LR 4 maggio 1982, n. 19;
  - c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
2. L'esame del progetto è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto ovvero entro i termini previsti dall'Accordo Provinciale per gli Sportelli Unici. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ovvero il responsabile dello sportello unico per le attività produttive, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

#### **Art. 137**

#### **Applicazione della normativa sismica**

1. Secondo quanto disposto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1435 del 21 luglio 2003, a decorrere dall'8 maggio 2004, l'intero territorio comunale è inserito nella zona 3 di classificazione sismica e, dalla medesima data, trova applicazione la corrispondente normativa tecnica antisismica come stabilito dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274 (recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica", pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003) e secondo i contenuti delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al decreto 14 gennaio 2008 "*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 - Supplemento Ordinario n. 30, entrate in vigore a partire dal 5 marzo 2008.
2. Ai sensi dell'art. 20 comma 3 del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 convertito in Legge 28 febbraio 2008, n. 31, per le costruzioni e le opere infrastrutturali iniziate, nonché per quelle per le quali le amministrazioni aggiudicatrici abbiano affidato lavori o avviato progetti definitivi o esecutivi prima dell'entrata in vigore della revisione generale delle norme tecniche per le costruzioni approvate con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14 settembre 2005, continua ad applicarsi la norma tecnica utilizzata per la redazione dei progetti, fino all'ultimazione dei lavori e all'eventuale collaudo. Tale regime transitorio si applica, ai sensi dell'art. 64 comma 7 della L.R. 6/2009, anche agli interventi edilizi per i quali alla data del 30 giugno 2009 sia stata presentata la denuncia di inizio attività o sia stato richiesto il permesso di costruire.
3. Per il completamento degli interventi di ricostruzione in corso continuano ad applicarsi le norme tecniche previgenti.
4. Per tutte le altre opere ed edifici, come stabilito dall'art. 1bis della Legge 24 giugno 2009 n° 77, a decorrere dal 1° luglio 2009, dovranno essere applicate le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 secondo le "Istruzioni per l'applicazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" di cui alla Circolare 2 febbraio 2009 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2009 - Suppl. Ordinario n. 27.

5. A fini cautelativi, per gli edifici pubblici in fase di realizzazione, le amministrazioni competenti provvedono a riconsiderare i contenuti progettuali, compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori, sulla base delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, anche previgenti.
6. Ai sensi del punto 5 della deliberazione della Giunta regionale n. 1435/2003 la classificazione sismica in zona 3 del territorio comunale, di cui al comma 1, non comporta l'applicazione delle speciali procedure, di deposito o autorizzazione dei progetti, previste dalla LR 19 giugno 1984, n. 35 ai fini della prevenzione dei danni da terremoto.



## TITOLO V SANZIONI

### Art. 138 Sanzioni

1. Fatte salve le diverse sanzioni per la violazione di norme urbanistiche, edilizie, sanitarie e in materia di inquinamento, per l'inosservanza delle disposizioni del presente RUE, si applicano, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 e art. 16 della L. 3/2003, le seguenti sanzioni amministrative versate in misura ridotta all'atto dell'accertamento della violazione, ovvero determinate con ordinanza del Sindaco.

FATTISPECIE	Articolo RUE	SANZIONE AMMINISTRATIVA € (Euro)
- interventi in violazione delle prescrizioni del RUE		minimo 100 massimo 500 misura ridotta 166.67
- mancata o ritardata comunicazione di inizio lavori quando prevista	Art. 90 Art. 97	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- comunicazione di inizio lavori inesatta, incompleta o mancante degli allegati obbligatori	Art. 90 Art. 97	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata o ritardata comunicazione delle variazioni intervenute rispetto alla comunicazione di inizio lavori	Art. 90 Art. 97	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata comunicazione fine lavori	Art. 118	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- comunicazione di fine lavori inesatta o incompleta	Art. 118	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e mancata trasmissione di copia della scheda tecnica descrittiva	Art. 120	minimo 77 massimo 464 misura ridotta 154.00
- inosservanza obbligo di mantenimento delle condizioni di pubblico decoro e ornato e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia	Art. 69	minimo 100 massimo 500 misura ridotta 166.67

Per qualsiasi altra violazione alle disposizioni del presente RUE, non specificatamente sopra previste, si applica una sanzione da €. 25 a €. 500 a seconda della gravità dell'infrazione da valutarsi discrezionalmente da parte del Sindaco.

In particolare, per le violazioni a seguito indicate, gli agenti di Polizia municipale applicano direttamente le seguenti sanzioni, previo accertamento dell'infrazione:

- mancata esposizione del cartello di cantiere	Art. 116	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- cartello di cantiere inesatto, incompleto o illeggibile	Art. 116	minimo 100 massimo 300 misura ridotta 100.00
- mancanza in cantiere dei documenti abilitativi e degli elaborati allegati	Art. 116	minimo 50 massimo 300 misura ridotta 100.00
- violazione delle norme sulla conduzione del cantiere	Art. 114 Art. 116	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67