



# CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione n. 19 del 17/03/2021**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL RUE 2017 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE 1/2017 AL PSC**

L'anno 2021 addì diciassette del mese di marzo alle ore 21:00 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati in seduta ORDINARIA i componenti del Consiglio comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 16 Consiglieri:

RICCI ALESSANDRO	Presente	BAROZZI ANDREA	Presente
MORETTI MARCO	Presente	BIONDI ANGELO	Presente
LANDI STEFANO	Presente	BETTI CARLOTTA	Presente
LICAUSI ENRICO	Presente	DI VINCENZO MATTEO	Presente
DAVOLI CECILIA	Presente	FALCO FORTUNATO	Presente
ALDROVANDI SILVIA	Presente	MINISSALE GIUSEPPE	Presente
MARTELLI ELEONORA	Presente	SPARACINO	Assente
SARTI BEATRICE	Presente	FRANCESCA	
GOTTI JACOPO	Presente	LANZI CHRISTIAN	Presente

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

Risultano presenti gli Assessori: Bertagnoni Giuliana, Landi Cesare, Bianconcini Sarah, Morini Giorgia, Pasquali Angelo.

Presiede LANDI STEFANO, svolge le funzioni di verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE CICCIA ANNA ROSA.

Verificata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Scrutatori:

Davoli Cecilia, Barozzi Andrea, Lanzi Christian.



**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA**  
Bologna

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Deliberazione n. 19 del 17/03/2021**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL RUE 2017 IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE 1/2017 AL PSC.**

Per la verbalizzazione degli interventi si rimanda al precedente punto, deliberazione n.18.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Prende atto che gli interventi suddetti vengono verbalizzati ai sensi e nei modi previsti dall'articolo 42 del vigente regolamento consiliare, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 12/2001 e che il relativo contenuto integrale è registrato in appositi supporti informatici, conservati a cura del Segretario Comunale.

Premesso che:

- la L.R. n. 20/2000 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territori " ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale, che identificava gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel Piano Operativo Comunale (POC) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- dal 01.01.2018 è entrata in vigore la L.R. n°24 del 21.12.2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- ai sensi dell'art.79 della stessa L.R. n°24/2017 dalla data di entrata in vigore della legge sono abrogate le disposizioni di cui alla L.R. n°20/2000 fatti salvi i procedimenti in corso per il completamento dell'iter di approvazione;

Richiamate:

- la Delibera di Consiglio Comunale n°20 del 31.03.2014 "Atto strategico per la predisposizione alla variante generale al PSC e rinegoziazione accordi vigenti ai fini del risparmio di suolo agricolo - densificazione e riorganizzazione degli ambiti"
- la Delibera di Consiglio Comunale n°69 del 11.10.2016 "Approvazione delle linee strategiche e indirizzi per la predisposizione delle Varianti agli Strumenti Urbanistici Vigenti (PSC e RUE), finalizzati al contenimento di consumo di suolo e dello sviluppo di insediamenti in territorio extraurbano e alla riqualificazione



# CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

degli ambiti insediativi esistenti';

- la Delibera di Consiglio Comunale n°59 del 09.11.2017 "Adozione variante al regolamento urbanistico edilizio (RUE) ai sensi della L.R. n°20/00 smi";
- la Delibera di Consiglio Comunale n°82 del 27/12/2018 "approvazione documento di controdeduzione alle osservazioni pervenute con riferimento alla variante al regolamento urbanistico edilizio (rue), adottato con delibera di consiglio comunale n.59 del 09.11.2017";
- la Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 01/04/2020 "atto di indirizzo politico per l'acquisizione dell'intesa con la citta' metropolitana di bologna alle varianti al psc e al rue adottate ai sensi dell'art. 32, co.10, l.r. n. 20/2000 nonche' di indirizzo preliminare per l'elaborazione del pug";
- la Delibera di Consiglio Comunale n°50 del 27.07.2020 di approvazione del documento di seconda controdeduzione della variante al RUE approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 82/2018, ai sensi dell'art.' 33 c.1 della L.R. 20/2000 s.m.i.;
- la Delibera di Consiglio Comunale in data odierna di approvazione dalla Variante al PSC 2017a seguito di acquisizione del documento di Intesa ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 LR n°20/2000;

Ritenuto necessario pertanto provvedere :

- all'adeguamento del testo normativo al fine di garantire al RUE piena coerenza con la strumentazione urbanistica sovraordinata, in considerazione della correlazione dello stesso ai contenuti della variante al PSC;
- all'integrazione della documentazione già approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°50/2020, che qui si intende integralmente richiamata quale parte formale e sostanziale della presente deliberazione eccezion fatta per il testo normativo che viene integrato dalle elaborazioni come risultanti dalla documentazione agli atti dell'Area Pianificazione e Gestione del territorio PG 4385/2021 (Elab. A Norme tecniche di Attuazione – Estratto Testo coordinato) e che si allega alla presente nella stesura coordinata e definitiva
  - Norme tecniche di Attuazione – Testo approvato
  - Norme tecniche di Attuazione – Testo coordinato

Richiamati:

- la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore il 1 gennaio 2018, costituisce la nuova legge "urbanistica" regionale, con riferimento in particolare all'art. 3 comma 5 che ammette la conclusione del procedimento oggetto della presente deliberazione con le modalità previste dalla LR n°20/2000 in quanto avviato prima dell'entrata in vigore della legge;
- la Delibera di Consiglio Metropolitano n°54 del 27/11/2019 di approvazione del Piano Urbano della Mobilità sostenibile (PUMS) per la Città Metropolitana di Bologna;



# CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

- la Delibera del consiglio metropolitano n. 42 del 23/12/2020 di adozione del Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Bologna ai sensi della L.R. n°24/2017 con specifico riferimento all'art. 2.2 della Parte generale relativamente al principio di salvaguardia;

Precisato che:

- il Responsabile del procedimento si è avvalso della collaborazione dell'Avv. Paolo Bonetti, con studio in Bologna Via Altabella n.3 e dell'Arch. Piero Vignali;

Visto i verbali della competente Commissione consiliare, riunitasi in data 08/03/2021 e 16/03/2021;

Visti:

- la L.R. 24 marzo 2000 n° 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio" s.m.i.;
- la L.R. 24 del 21.12.2017 'Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio'
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs 267/00 s.m.i.;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Servizio/Area competenti;

A seguito di votazione, espressa in forma palese, che dà il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 16

Consiglieri votanti: n. 13

Voti favorevoli: n. 12

Voti contrari: n. 1; Consiglieri: Minissale Giuseppe.

Astenuti: n. 3; Consiglieri: Di Vincenzo Matteo, Falco Fortunato, Lanzi Christian.

## **DELIBERA**

- di approvare l'adeguamento del testo normativo del RUE al fine di garantirne piena coerenza con i contenuti della variante al PSC;
- di approvare la seguente documentazione allegata alla presente quale parte formale e sostanziale della stessa, in sostituzione del documento di NtA approvato con la Deliberazione n°50/2020
  - Elab. A Norme tecniche di Attuazione – Estratto Testo coordinato
  - Norme tecniche di Attuazione – Testo approvato
  - Norme tecniche di Attuazione – Testo coordinato
- di dare atto che la documentazione costitutiva della variante al RUE (relazioni ed elaborati grafici) è la medesima allegata alla Deliberazione n°50/2020, che



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA  
Bologna

qui si intende integralmente richiamata eccezion fatta per il testo normativo che viene sostituito con la presente deliberazione in adeguamento alla variante al PSC 2017 approvata;

- di dare atto che la presente deliberazione ed i relativi allegati tecnici verranno pubblicati ai sensi del D.Lgs 33/2013 nella sezione 'Amministrazione trasparente - Pianificazione del Territorio', del sito istituzionale del Comune e sulla pagina dedicata;
- di dare atto che il piano approvato entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR della Regione dell'avviso di approvazione;
- copia integrale della variante approvata sarà trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna e alla Regione Emilia Romagna
- di conferire mandato al Responsabile del Procedimento, individuato nel Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del territorio del Comune di Granarolo dell'Emilia, di provvedere per quanto di propria competenza

Infine,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

CONSIDERATA l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267;

A seguito di votazione, espressa in forma palese, che dà il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 16

Consiglieri votanti: n. 13

Voti favorevoli: n. 12

Voti contrari: n. 1; Consiglieri: Minissale Giuseppe.

Astenuti: n. 3; Consiglieri: Di Vincenzo Matteo, Falco Fortunato, Lanzi Christian.

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**Deliberazione n. 19 del 17/03/2021**

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
LANDI STEFANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO GENERALE  
CICCIA ANNA ROSA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA  
Bologna

Città di  
**GRANAROLO DELL'EMILIA**



# RUE

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

## **VARIANTE AL RUE**

*in adeguamento della variante al PSC 1/2017  
e di recepimento del documento di Intesa*

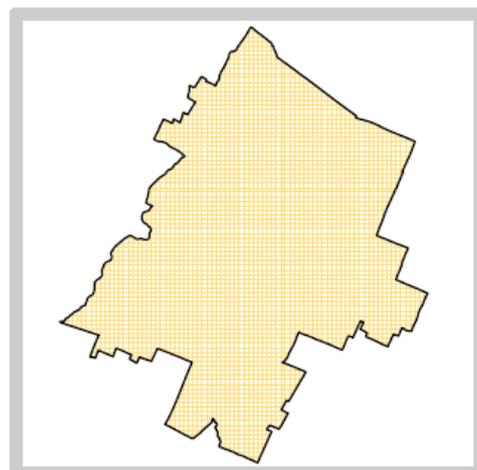
**Norme Tecniche di Attuazione**  
*Testo Approvato*

Sindaco  
Alessandro Ricci

Segretario comunale  
Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

Responsabile dell'Area Pianificazione  
e Gestione del Territorio  
Ing. Irene Evangelisti

Adozione	D.C.C. n. 59	del 09.11.2017
Controdeduzioni	D.C.C. n. 82	del 27.12.2018
Controdeduzioni	D.C.C. n. 50	del 27.07.2020
Approvazione	D.C.C. n.	del





**GRUPPO DI LAVORO**

**RUE 2009**

**approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 15.04.2009**

**Publicata sul BUR in data 1 luglio 2009**

**UFFICIO DI PIANO (Sviluppo Comune SRL):**

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile

- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)

- Matteo Asioli

- Franco Lodi (Studio SIA)

**Per gli aspetti geologici-sismici**

Studio Viel & Associati

**Per gli aspetti informatici**

AMBITO srl – Pieve di Cento

**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA:**

- Arch. Aldo Ansaloni

**GRUPPO DI LAVORO**

**RUE VARIANTE 2015**

**approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 05.04.2016**

**Publicata sul BUR in data 20 aprile 2016**

**UFFICIO DI PIANO**

Arch. Aldo Ansaloni

**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA:**

Ing. Michele Tropea

**GRUPPO DI LAVORO**

**VARIANTE 2017**

**Adozione Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 09.11.2017**

**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA:**

Ing. Michele Tropea \* (Coordinatore e Responsabile del Procedimento)

\* Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio fino al 30 settembre 2017

Ing. Irene Evangelisti

Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio dal 01 aprile 2018

**CONSULENZA GENERALE**

Arch. Piero Vignali

**COLLABORATORI**

Dott.ssa Roberta NICOLETTO;

Arch. Lia BIFANO

Geom. Grazia GIVANNI

Ing. Sara BELLAVITA

Ing. Davide BIANCOFIORE

**Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**  
**Publicata sul BUR in data \_\_\_\_\_**

<b>PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....</b>	<b>6</b>
<b>TITOLO I.....</b>	<b>6</b>
<b>GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE.....</b>	<b>6</b>
Art. 1.1 - Valore ed effetti del Piano Strutturale Comunale (PSC).....	6
Art. 1.2 - Contenuti del PSC (cassato).....	6
Art. 1.3 - Elaborati costitutivi (cassato).....	6
Art. 1.4 - Carta Unica del Territorio (cassato).....	6
Art. 1.5 - Modalità di attuazione del PSC (cassato).....	6
<b>CAPO II – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO.....</b>	<b>6</b>
Art. 2.1 - Oggetto e contenuto del RUE.....	6
Art. 2.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE (cassato).....	6
Art. 2.3 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni – norma transitoria (cassato).....	6
Art. 2.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC) (cassato).....	6
Art. 2.5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE (cassato).....	6
Art. 2.6 - Elaborati costitutivi del RUE.....	6
Art. 2.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti.....	7
Art. 2.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE.....	7
Art. 2.9 - Salvaguardia del RUE.....	7
Art. 2.10 - Entrata in vigore del RUE.....	7
Art. 2.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato.....	7
<b>CAPO III – PIANO OPERATIVO COMUNALE.....</b>	<b>8</b>
Art. 3.1 - Valore ed effetti del Piano Operativo Comunale (POC).....	8
Art. 3.2 - Contenuti del POC (cassato).....	8
Art. 3.3 - Interventi disposti dal POC soggetti a PUA (cassato).....	8
Art. 3.4 - Conformazione del diritto edificatorio (cassato).....	8
Art. 3.5 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio (cassato).....	8
Art. 3.6 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli (cassato).....	8
<b>CAPO IV – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....</b>	<b>8</b>
Art. 4.1 – Definizione di PUA.....	8
Art. 4.2 – Presentazione dei PUA.....	8
Art. 4.3 - Contenuti dei PUA.....	8
Art. 4.4 - Documentazione da allegare.....	8
Art. 4.5 - Approvazione dei PUA (cassato).....	9
Art. 4.6 – Attuazione dei PUA.....	9
<b>CAPO V – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E/O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA.....</b>	<b>9</b>
Art. 5.1 – Definizione di Programma di Riconversione e Ammodernamento (PRA).....	9
Art. 5.2 - Presentazione del PRA.....	9
Art. 5.3 - Documentazione allegata.....	9
Art. 5.4 - Approvazione del PRA.....	9
Art. 5.5 – Attuazione del PRA.....	9
<b>CAPO VI – PROGETTI UNITARI (P.U.).....</b>	<b>9</b>
Art. 6.1- Definizione dei Progetto Unitario.....	9
Art. 6.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario.....	10
Art. 6.3 - Presentazione del Progetto Unitario.....	10
Art. 6.4 - Documentazione allegata al Progetto Unitario.....	10
Art. 6.5 – Approvazione del Progetto Unitario.....	10
Art. 6.6 – Attuazione del Progetto Unitario.....	10
Art. 6.7 – Definizione di Progetto Unitario nell’ambito rurale – “Corti agricole” (cassato).....	10
Art. 6.8 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
Art. 6.9 - Presentazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
Art. 6.10 - Documentazione allegata al Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
Art. 6.11 – Approvazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
Art. 6.12 - Attuazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
<b>TITOLO II DEFINIZIONI.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPO I – RICHIAMI ALLE DISPOSIZIONI PER LE DEFINIZIONI DI TERMINI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>11</b>
Art. 7.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico, edilizio.....	11
<b>CAPO II – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....</b>	<b>11</b>
Art. 8.1 – Atti di coordinamento Tecnico Regionali.....	11
Art. 8.2 – Superficie Fondiaria (SF) e Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) (cassato).....	11
Art. 8.3 - Superficie minima di intervento (SM) (cassato).....	11

Art. 8.4 - Rapporto di copertura (Q) (cassato).....	11
Art. 8.5 - Carico urbanistico (CU) (cassato).....	11
<b>CAPO III – SPECIFICAZIONI INERENTI I PARAMETRI EDILIZI.....</b>	<b>11</b>
Art. 9.1 – Area di sedime di un fabbricato e sua superficie di sedime (cassato).....	11
Art. 9.2 - Superficie permeabile, impermeabile e tasso di permeabilità (cassato).....	11
Art. 9.3 - Superficie complessiva di un edificio (SC) (cassato).....	11
Art. 9.4 - Superficie utile di un edificio (SU) (cassato).....	11
Art. 9.5 - Superficie accessoria di un edificio (SA) (cassato).....	11
Art. 9.6 – Specificazioni per il computo delle superfici utili ed accessorie consentite.....	11
Art. 9.7 - Superficie coperta (SQ) (cassato).....	13
Art. 9.8 - Superficie di Vendita (SV) (cassato).....	13
Art. 9.9 - Piano di un edificio (cassato).....	13
Art. 9.10 – Altezze (cassato).....	13
Art. 9.11 – Dotazioni territoriali - Esclusioni.....	13
Art. 9.12 – Distanze – deroghe.....	13
Art. 9.13 – Volumi (cassato).....	14
Art. 9.14 – Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti (cassato).....	14
Art. 9.15 – Elementi di Arredo delle aree pertinenziali.....	14
<b>CAPO IV – DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN AMBITO AGRICOLO.....</b>	<b>15</b>
Art. 10.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica.....	15
Art. 10.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU).....	16
Art. 10.3 - Imprenditore Agricolo (IA) e Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).....	16
Art. 10.4 - Coltivatore diretto.....	16
Art. 10.5 - Unità Lavorativa Uomo (ULU).....	16
Art. 10.6 - Centro aziendale.....	16
Art. 10.7 - Serra fissa.....	16
Art. 10.8 - Serra di tipo agro-industriale.....	16
Art. 10.9 - Allevamento.....	17
Art. 10.10 – Unità di Grosso Bovino (UGB).....	17
Art. 10.11 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA).....	18
Art. 10.12 – Atto unilaterale d'obbligo per l'ambito agricolo.....	18
<b>CAPO V – RICHIAMI A DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E MUTAMENTI D'USO.....</b>	<b>18</b>
Art. 11.1 - Richiamo alla normativa nazionale che stabilisce la Definizione degli interventi edilizi.....	18
Art. 11.2 - Manutenzione ordinaria (MO).....	18
Art. 11.3 - Manutenzione straordinaria (MS).....	18
Art. 11.4 - Restauro scientifico (RS) (cassato).....	18
Art. 11.5 - Restauro e risanamento conservativo (RC).....	18
Art. 11.6 - Ripristino tipologico (RT) (cassato).....	21
Art. 11.7 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	21
Art. 11.8 - Mutamento della destinazione d'uso – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (CD).....	22
Art. 11.9 - Nuova costruzione (NC).....	22
Art. 11.10 – Demolizione (D).....	22
Art. 11.11 – Ricostruzione (RI).....	22
Art. 11.12 - Recupero e risanamento delle aree libere (RAL) (cassato).....	22
Art. 11.13 - Ristrutturazione urbanistica (RU).....	23
Art. 11.14 - Significativi movimenti di terra (MM) (cassato).....	23
Art. 11.15 - Opere minori (OM).....	23
Art. 11.16 – Interventi di conservazione.....	23
<b>CAPO VI – RICHIAMI A DEFINIZIONI DELLE FUNZIONI E DEGLI USI.....</b>	<b>23</b>
Art. 12.1 - Disciplina generale – Quadro normativo.....	23
Art. 12.2 – Elenco degli usi suddivisi per raggruppamento di categoria funzionale.....	24
<b>PARTE II PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO EDILIZIO.....</b>	<b>30</b>
<b>TITOLO I.....</b>	<b>30</b>
<b>ORGANI E COMPETENZE.....</b>	<b>30</b>
<b>CAPO I – SPORTELLI UNICI.....</b>	<b>30</b>
Art.13.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	30
<b>CAPO II -COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....</b>	<b>30</b>
Art. 14.1 - Definizione e compiti.....	30
Art. 14.2 - Composizione e nomina.....	30
Art. 14.3 - Funzionamento.....	31
<b>CAPO III – ORGANI ESTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....</b>	<b>31</b>
Art. 15.1 - Altri organi competenti ad esprimere pareri di natura istruttoria.....	31

<b>CAPO IV – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI.....</b>	<b>32</b>
Art. 16.1 - Modalità di presentazione delle domande, denunce e certificazioni.....	32
Art. 16.2 - Certificato di destinazione urbanistica.....	32
Art. 16.3 - Valutazione Preventiva (Va-Pre).....	32
Art. 16.3.1 – Richiami alla Definizione.....	32
Art. 16.3.2 – Documentazione necessaria all'istruttoria.....	32
Art. 16.3.3 – Valutazione limitata agli aspetti compositivi ed architettonici - Rilascio e validità (cassato).....	32
Art. 16.4 - Procedimenti SUAP (DPR 160/2010).....	32
Art. 16.4.1. Procedimenti amministrativi ed edilizi inerenti le attività produttive.....	32
Art. 16.4.2. - Insedamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (cassato).....	33
Art. 16.5. - Autorizzazione paesaggistica.....	33
Art. 16.5.1 - Richiami alla normativa e al relativo procedimento.....	33
Art. 16.5.2 – Richiesta (cassato).....	33
Art. 16.5.3 – Procedimento per il rilascio e validità (cassato).....	33
Art. 16.6. - Disciplina dell'attività edilizia.....	33
Art. 16.6.1. - Attività edilizia.....	33
Art. 16.6.2 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (cassato).....	33
Art. 16.6.3. - Attività edilizia gestita dal S.U.A.P. e S.U.E. (cassato).....	33
Art. 16.6.4. - Conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari ai titoli abilitativi rilasciati ovvero depositati (cassato).....	34
Art. 16.6.5. - Soggetti aventi titolo a richiedere o presentare il titolo abilitativo(cassato).....	34
Art. 16.6.6 - Permesso di Costruire (PdC)(cassato).....	34
Art. 16.6.7 - Interventi soggetti a permesso di costruire (cassato).....	34
Art. 16.6.8 - Domanda e documentazione (cassato).....	34
Art. 16.6.9 - Istruttoria dei progetti (cassato).....	34
Art. 16.6.10 – Rilascio e validità (cassato).....	34
Art. 16.6.11 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire (cassato).....	34
Art. 16.6.12- Permesso di Costruire in deroga (cassato).....	34
Art. 16.6.13 - Permesso di Costruire per interventi di edilizia abitativa convenzionata (cassato).....	34
Art. 16.6.14- Decadenza del Permesso di Costruire (cassato).....	34
Art. 16.6.15- Proroga dei termini del Permesso Di Costruire (cassato).....	34
Art. 16.6.16 - Denuncia di Inizio Attività (DIA) (cassato).....	34
Art. 16.6.17 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (cassato).....	34
Art. 16.6.18 - Presentazione e documenti (cassato).....	34
Art. 16.6.19 - Disciplina della Denuncia Inizio Attività (cassato).....	34
Art. 16.6.20 - Validità e proroga della Denuncia Inizio Attività (cassato).....	34
Art. 16.6.21 – Disciplina della richiesta di riesame dei titoli abilitativi (comma 3 art. 27 della LR 15/2013).....	34
Art. 16.6.22 - Cambio di intestazione ("voltura") dei titoli abilitativi.....	35
Art. 16.6.23 – Disciplina delle Costruzioni legittimate a tempo determinato.....	35
<b>CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>35</b>
Art. 17.1 - Comunicazione di inizio dei lavori (cassato).....	35
Art. 17.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico (cassato).....	35
Art. 17.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	36
Art. 17.4 . - Sicurezza nei cantieri.....	36
Art. 17.5. – Interferenze del cantiere rispetto alle aree esterne.....	36
Art. 17.6. - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta.....	36
Art. 17.7. - Misure igieniche nei cantieri edili (cassato).....	36
Art. 17.8. - Inquinamento acustico nei cantieri edili (cassato).....	36
Art. 17.9. - Condizione e salubrità del terreno (cassato).....	36
Art. 17.10. - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti (cassato).....	36
Art. 17.11. - Variazioni minori in corso d'opera (cassato).....	36
Art. 17.12 - Cautele nelle operazioni di scavo per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	36
<b>CAPO IV – CONCLUSIONE E VERIFICA DEI LAVORI.....</b>	<b>36</b>
Art. 17/bis.1. - Segnalazione certificata di Conformità edilizia e agibilità (SCCEA) – Richiami alle norme.....	36
Art. 17/bis.2 –Agibilità parziale – Richiami alle norme.....	36
Art. 17/bis.3 - Procedimento per il deposito della Scheda tecnica descrittiva (cassato).....	37
Art. 17/bis.4 – Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (cassato).....	37
Art. 17/bis.5 - Certificazione energetica degli edifici.....	37
Art. 17/bis.6 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio (cassato).....	37
Art. 17/bis.7 - Dichiarazione di inagibilità – Richiami alle norme.....	37
Art. 17/bis.8 - Tolleranze costruttive.....	37
Art. 17/bis.9- Sistema sanzionatorio in materia edilizia.....	37
Art. 17/bis.10- Adempimenti ecografici e numerazione civica.....	37

**PARTE III NORMATIVA DI INTERVENTO NEGLI AMBITI TERRITORIALI**  
**..... 38**

**TITOLO I – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI..... 38**

**CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE (ART. A-1 DELLA LR 20/2000)..... 38**

Art. 18 – Dotazioni Ecologiche ed Ambientali.....	38
Art. 19 – Le Reti Ecologiche.....	38
<b>CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE.....</b>	<b>39</b>
Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale.....	39
Art. 20bis – Edifici di pregio storico-architettonico-ambientale-testimoniale (Art. A-9 della LR 20/2000).....	51
<b>TITOLO II – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO.....</b>	<b>53</b>
<b>CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....</b>	<b>53</b>
Art. 21 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (art.A-7 LR 20/2000).....	53
Art. 22 – Ambiti da riqualificare (AR-A) e (AR-B) (art. A-11 della LR 20/2000).....	55
Art. 22bis – Sottoambito da riqualificare F/G – Quarto Inferiore – mediante Intervento con P.U.....	56
Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A) (Art.A-10 della LR20/2000).....	58
Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B) (Art. A-10 della LR20/2000).....	60
Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C) (Art.A-10 della LR 20/2000).....	64
Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D).....	69
Art. 27 – Ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei centri minori (AUC-E) (Art. A-10 LR 20/2000).....	71
<b>CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE.....</b>	<b>74</b>
Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) (Art. A-13 comma 2 lettera b della LR 20/2000).....	75
Art. 29 – Ambiti produttivi sovramunicipali esistenti (ASP-B) (Art. A-13 comma 2 lettera a della LR 20/2000).....	77
Art. 30 – Ambiti produttivi di riqualificazione (ASP-B-R) (Art. A-11, Art. A-13 e art. A-14 bis della LR 20/2000).....	86
<b>CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI MISTE.....</b>	<b>87</b>
Art. 31 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste (ACM).....	87
<b>CAPO IV - AMBITI RURALI.....</b>	<b>93</b>
Art. 32.1 - Norme di carattere generale.....	93
Art. 32.2 – FASE DI ESAURIMENTO DEI BENEFICI DERIVANTI DA FASCIA DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE (ex H11 da PRG Vi- gente).....	95
Art. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 della LR 20/2000).....	99
Art. 34 – Ambiti rurali di valorizzazione storica.....	105
Art. 35 – Ambito periurbano della conurbazione bolognese.....	107
Art. 36 – Insediamenti in ambito rurale da riqualificare.....	111
<b>CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>115</b>
Art. 37.1 – Definizione di dotazioni territoriali.....	115
Art. 37.2 - Realizzazione delle dotazioni territoriali.....	115
Art. 37.3- Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	115
Art. 37.4 - Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	115
Art. 37.5 – Impianti e servizi per la gestione e lo sviluppo di pubblica utilità nei settori Ambiente (raccolta, smaltimento rifiuti solidi, ecc.), Ci- clo Idrico, Energia, Teleriscaldamento e Illuminazione Pubblica e servizi annessi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.....	116
Art. 37.6- Attrezzature e spazi collettivi.....	117
Art. 37.7 – Centro Unificato di Protezione Civile Provinciale (CUPCP).....	119
<b>TITOLO III – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE – PARCHEGGI, VERDE DI PREGIO PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI RACCORDO.....</b>	<b>121</b>
Art. 38 – Urbanistica Commerciale.....	121
Art. 39 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti.....	128
Art. 40 – Campi elettromagnetici.....	129
Art. 41 – Parcheggi pubblici e pertinenziali.....	130
Art. 42 – Verde privato di pregio.....	137
Art. 43 – Prescrizioni operative per la sismica.....	137
Art. 44 – Prescrizioni di raccordo con la normativa sovraordinata - PAIR 2020.....	139
Art. 45 – Urbanistica di raccordo con la “Strategia Regionale” per l’inclusione sociale di Rom e Sinti.....	139

# PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI EDILIZIE ED URBANISTICHE

## TITOLO I

### GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

#### CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE

##### **Art. 1.1 - Valore ed effetti del Piano Strutturale Comunale (PSC)**

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale definito dall'art. 28 della LR 20/2000 che ne definisce i contenuti e finalità.

##### **Art. 1.2 - Contenuti del PSC (cassato)**

##### **Art. 1.3 - Elaborati costitutivi (cassato)**

##### **Art. 1.4 - Carta Unica del Territorio (cassato)**

##### **Art. 1.5 - Modalità di attuazione del PSC (cassato)**

#### CAPO II – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

##### **Art. 2.1 - Oggetto e contenuto del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è definito ai sensi dell' art. 29 della L.R. 20/2000 che ne definisce i contenuti e le finalità.

##### **Art. 2.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE (cassato)**

##### **Art. 2.3 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni – norma transitoria (cassato)**

##### **Art. 2.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC) (cassato)**

##### **Art. 2.5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE (cassato)**

##### **Art. 2.6 - Elaborati costitutivi del RUE**

1. Il RUE è composto:

- a) TOMO I, (presente elaborato), che presenta una struttura così composta:

Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI

Parte II: PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO EDILIZIO

Parte III: NORMATIVA DI INTERVENTO NEGLI AMBITI TERRITORIALI

- b) TOMO II che presenta una struttura così composta:

Parte I: REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

Parte II: LINEE DI INDIRIZZO INCENTIVANTI IL RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI -  
Modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica

- c) dai seguenti allegati:

Allegato I - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione – Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali

Allegato II – Modulistica: documentazione per procedimenti amministrativi edilizi e titoli abilitativi

d) dai seguenti elaborati grafici:

- Tavola n° 0 - Simbologie tavv. Scala 1:5000 e 1:2500
- Tavola n° 1 scala 1:5000 - Disciplina territorio extraurbano
- Tavola n° 2 scala 1:5000 - Disciplina territorio extraurbano
- Tavola n° 3 scala 1:5000 - Disciplina territorio extraurbano
- Tavola n° 4 scala 1:2500 - Granarolo
- Tavola n° 5 scala 1:2500 – Quarto Inferiore
- Tavola n° 6 scala 1:2500 – Cadriano
- Tavola n° 7 scala 1:2500 – Lovoletto, Osteria del Topo, Casette di Cadriano

2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra gli elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.
3. Nel caso di non corrispondenze tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti norme.
4. Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati di RUE., le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone, o in alternativa, tenendo conto della situazione catastale o di un rilievo topografico della zona interessata
5. La cartografia del RUE costituisce riferimento probante limitatamente alle grafiche del RUE stesso, riportate nella relativa simbologia; per quanto riguarda invece gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (C.T.R. - Carta Tecnica Regionale, o Vettoriale), il RUE non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

**Art. 2.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti**

1. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie la cui efficacia sia maturata anteriormente alla data di approvazione del RUE, o sue varianti anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, la relativa efficacia e le eventuali proroghe sono stabilite dalle normative sovraordinate purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nei provvedimenti stessi, fatto salvo le eventuali proroghe di legge.
2. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia ex PEEP, PIP, Piani Particolareggiati e Piani di Recupero, altri piani come indicato all'art. 31 comma 2 della LR 20/2000) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di approvazione del RUE e delle sue varianti, si attuano in base a quanto indicato nella convenzione del PUA stesso.

**Art. 2.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica a essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, essi potranno subire trasformazioni per adeguarsi al presente RUE o essere sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e riqualificazione energetica e sismica.
2. I relativi procedimenti di attività edilizia in corso sono conclusi e regolati dall'art. 57 della LR 15/2013.

**Art. 2.9 - Salvaguardia del RUE**

1. Dalla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20 del 2000.

**Art. 2.10 - Entrata in vigore del RUE**

1. Il presente RUE entra in vigore ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.

**Art. 2.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato**

1. Le prescrizioni del presente RUE possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
  - a) variante complessiva o specifica al presente RUE nelle forme indicate dall'art. 33 della LR n. 20 del 2000;
  - 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 L.R. n. 20 del 2000;
  - c) modificazioni al presente RUE a seguito di variante al PSC o disciplina specifica di POC, nelle forme indicate dall'art. 33 della LR n. 20 del 2000;
  - d) entrata in vigore di normativa sovraordinata.
2. A seguito di approvazione di modifica del RUE è redatto il nuovo testo integrale coordinato con le forme

indicate al comma 4 del art. 33 della LR n. 20/2000.

3. Le modifiche e l'aggiornamento ai seguenti atti non costituiscono variante al RUE:

Tomo II: Parte I - Requisiti delle opere edilizie

Parte II – Linee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico degli edifici - Modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica.

Allegato I - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione - Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali

Allegato II - Modulistica

Tali modifiche sono approvate direttamente dal Consiglio Comunale, salvo diversa procedura stabilita e prescritta da norme sovraordinate.

### **Art. 2.12 – Piano Aria Integrato Regionale (P.A.I.R.)**

Si richiamano le Norme di Attuazione del P.A.I.R. 2020 inerenti la sostenibilità energetica degli insediamenti urbani e le relative misure di contenimento

## **CAPO III – PIANO OPERATIVO COMUNALE**

### **Art. 3.1 - Valore ed effetti del Piano Operativo Comunale (POC)**

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico definito dall'art. 30 della LR 20/2000; l'articolo ne definisce i contenuti.

### **Art. 3.2 - Contenuti del POC (cassato)**

### **Art. 3.3 - Interventi disposti dal POC soggetti a PUA (cassato)**

### **Art. 3.4 - Conformazione del diritto edificatorio (cassato)**

### **Art. 3.5 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio (cassato)**

### **Art. 3.6 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli (cassato)**

## **CAPO IV – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

### **Art. 4.1 – Definizione di PUA**

1. I PUA sono piani di dettaglio le cui finalità sono stabilite dall'art. 31 della LR 20/2000.

### **Art. 4.2 – Presentazione dei PUA**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati *di iniziativa privata*, secondo le previsioni dei POC, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al S.U.E. ovvero S.U.A.P, compilando su apposita modulistica redatta dall'amministrazione comunale, la domanda ed indicando tutti i dati in essa contenuti o comunque richiesti e ritenuti utili al fine dello specifico procedimento.

2. Il procedimento di approvazione è regolato dall'art. 35 della L.R. 20/2000.

### **Art. 4.3 - Contenuti dei PUA**

1 I PUA riportano quanto stabilito dall'art. 31 della LR 20/2000, e ne assumono i valori e gli effetti indicati al relativo comma 2.

### **Art. 4.4 - Documentazione da allegare**

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore,

del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, ed in conformità con la L.R. 20/2000, è stabilita nel dettaglio dall'amministrazione comunale in relazione alle specifiche finalità assunte dal PUA.

#### **Art. 4.5 - Approvazione dei PUA (cassato)**

#### **Art. 4.6 – Attuazione dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono attuati mediante permessi di costruire delle opere previste al loro interno o con le analoghe e diverse procedure indicate dalla normativa sovraordinata.

## **CAPO V – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E/O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA**

#### **Art. 5.1 – Definizione di Programma di Riconversione e Ammodernamento (PRA)**

1. Per Programma di Riconversione e Ammodernamento di una azienda agricola (PRA), si intende quel complesso di interventi tecnico-edilizi ed economici richiamati all'art A-19 comma 2 lettera b della LR 20/2000, tesi a favorire lo Sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche e sociali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa.

#### **Art. 5.2 - Presentazione del PRA**

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento di un'azienda agricola deve essere presentato ai fini dell'ammissibilità di interventi significativi di trasformazione del suolo in territorio rurale, ed in specifico per le riconversioni e ammodernamenti delle attività agricole
2. E' definito significativo ogni intervento finalizzato all'insediamento di strutture con superficie coperta superiore a mq. 600.

#### **Art. 5.3 - Documentazione allegata**

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento deve contenere la documentazione indicata nell'Allegato II e tenendo conto della modulistica approvata dalla Provincia di Bologna in data 11.11.2008 con deliberazione della Giunta Provinciale n. 572.

#### **Art. 5.4 - Approvazione del PRA**

1. I PRA sono sottoposti a preventiva verifica tecnico-agronomica, che giustifichi le superfici edilizie richieste e presenti in azienda, in funzione della consistenza dell'attività aziendale, ovvero in relazione all'estensione e agli assetti colturali praticati, al personale coinvolto, alla meccanizzazione presente, al reddito conseguito dall'attività ed alla partecipazione alle azioni o programmi comunitari.
2. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento aziendale è approvato dal Consiglio comunale previa istruttoria tecnico-urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale e verifica da parte degli Enti preposti della coerenza dell'intervento edilizio con l'attività agricola.

#### **Art. 5.5 – Attuazione del PRA**

1. L'attuazione degli interventi edilizi previsti nel Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola aziendale avviene con singoli titoli abilitativi in materia edilizia, in funzione del tipo di intervento da eseguire ed in base alla programmazione temporale individuata nel Programma medesimo e agli impegni assunti dal titolare dell'azienda agricola.

## **CAPO VI – PROGETTI UNITARI (P.U.)**

#### **Art. 6.1- Definizione dei Progetto Unitario**

1. Si definisce "Progetto unitario" lo studio d'insieme di un determinato comparto, unità minima d'intervento, per definirne la complessiva previsione di Sviluppo edilizio od urbanistico e funzionale, mediante l'inquadramento

generale degli specifici interventi previsti per ciascuna unità edilizia od immobiliare prevista all'interno del perimetro.

2. Il progetto unitario potrà prevedere apposito convenzionamento in caso di aree da cedere al Comune per opere pubbliche, per la destinazione ad edilizia convenzionata o per l'assunzione di obbligazioni connesse agli interventi in esso previsti.

**Art. 6.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario**

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le aree, gli edifici ed i manufatti pubblici e privati individuati dal PSC o dal presente RUE, e/o appositamente perimetrati in comparto unitario.

**Art. 6.3 - Presentazione del Progetto Unitario**

1. Il Progetto unitario, è presentato contestualmente al titolo abilitativo; la richiesta di approvazione, firmata come gli allegati, dai proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista.

**Art. 6.4 - Documentazione allegata al Progetto Unitario**

1. La documentazione necessaria per la presentazione del progetto unitario è quella indicata nell'Allegato II.

**Art. 6.5 – Approvazione del Progetto Unitario**

1. Il progetto unitario è approvato dal Responsabile di Area mediante il S.U.E. ovvero S.U.A.P., previa istruttoria formale da parte degli Uffici competenti ed acquisizione dei pareri richiesti dalle norme e leggi vigenti contestualmente all'esame del titolo edilizio e ne fa parte integrante.

**Art. 6.6 – Attuazione del Progetto Unitario**

1. Il progetto unitario viene attuato mediante singoli titoli abilitativi, per tutte le opere in esso previste, con collaudo finale delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree da cedere al Comune ove previste.
2. A garanzia degli impegni assunti con la convenzione urbanistica, dovranno essere costituite forme di garanzia della corretta esecuzione degli interventi pubblici previsti e dell'adempimento delle altre obbligazioni indicate nella convenzione medesima.

**Art. 6.7 – Definizione di Progetto Unitario nell'ambito rurale – “Corti agricole” (cassato)**

**Art. 6.8 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

**Art. 6.9 - Presentazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

**Art. 6.10 - Documentazione allegata al Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

**Art. 6.11 – Approvazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

**Art. 6.12 - Attuazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

## TITOLO II DEFINIZIONI

### CAPO I – RICHIAMI ALLE DISPOSIZIONI PER LE DEFINIZIONI DI TERMINI URBANISTICI ED EDILIZI

#### Art. 7.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico, edilizio

1. I principali termini contenuti nel presente RUE sono definiti dagli atti di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettera c, della LR 20/2000, riportanti "definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia " e/o tali definizioni potranno essere introdotte, modificate e/o aggiornate da normativa sovraordinata.

### CAPO II – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

#### Art. 8.1 – Atti di coordinamento Tecnico Regionali

1. La DAL 279/2010 e s.m. (DGR 994/2014) contiene le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia alle quali il RUE si riferisce.

Art. 8.2 – Superficie Fondiaria (SF) e Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) (cassato)

Art. 8.3 - Superficie minima di intervento (SM) (cassato)

Art. 8.4 - Rapporto di copertura (Q) (cassato)

Art. 8.5 - Carico urbanistico (CU) (cassato)

### CAPO III – SPECIFICAZIONI INERENTI I PARAMETRI EDILIZI

Art. 9.1 – Area di sedime di un fabbricato e sua superficie di sedime (cassato)

Art. 9.2 - Superficie permeabile, impermeabile e tasso di permeabilità (cassato)

Art. 9.3 - Superficie complessiva di un edificio (SC) (cassato)

Art. 9.4 - Superficie utile di un edificio (SU) (cassato)

Art. 9.5 - Superficie accessoria di un edificio (SA) (cassato)

#### Art. 9.6 – Specificazioni per il computo delle superfici utili ed accessorie consentite

- 1) Non costituiscono né Su né Sa e sono pertanto ammesse in tutto il territorio le superfici definite con atto regionale (DTU vigenti) alla voce 20 "Superfici escluse dal computo della SU e della SA"
- 2) Non costituiscono altresì né Su né Sa, su tutto il territorio comunale, fatta salva la eventuale dotazione dell'idoneo titolo abilitativo in relazione ai disposti cui alla L.R. n°19/2008 s.m.i., i seguenti elementi,
  - strutture permeabili di sostegno per pannelli solari o fotovoltaici fino ad un massimo di 30 mq per ogni unità immobiliare e di altezza massima < 3 ml;
  - Intercedini vetrate per lo sfruttamento dell'irraggiamento solare realizzate nell'ambito dei sistemi solari passivi;
  - strutture leggere dotate di telo di copertura impermeabile (es. pergo-tende, tende sporgenti a sbalzo, ombrelloni di grandi dimensioni, tende a tenso-struttura, gazebo), con caratteristiche avvolgibili e/o retrattili e amovibili di superficie inferiore a 15 mq e di altezza massima < 3 ml;

- strutture di copertura retrattili e/o avvolgibili esclusivamente funzionali ad operazioni temporanee (es. copriscopri per il carico e scarico, o al collegamento protetto tra manufatti e/o impianti) dotate di copertura a telo impermeabile con caratteristiche mobili, apribili e rimovibili;
  - coperture di riparo tipo basculante o scorrevole, costituite da elementi di tipo a telo impermeabile, lastre di vetro o pannelli plastici, aventi caratteristiche mobili, apribili e rimovibili fino ad un massimo di mq. 15;
  - gli ascensori esterni di pertinenza di una singola unità immobiliare, qualora realizzati per il superamento delle barriere architettoniche anche, previa acquisizione del parere della CQAP, di edifici tutelati.
  - Il POC definisce per ogni singolo ambito d'intervento indicato e/o disciplinato, le quantità massime di Su e le quantità massime e minime di Sa assentite. Il POC può inoltre prevedere particolari e specifiche deroghe a quanto definito ai commi precedenti del presente articolo.
- 3) Il POC (2009-2014) individua, per quanto riguarda la quantità di SA realizzabile in aggiunta alla SU, una percentuale fino al 100% in caso di edifici a tipologia uni-bi-tri-quadri familiari o altre aggregazioni di bassa densità. Per le altre tipologie la SA in aggiunta alla SU potrà essere prevista fino al 70% della SU medesima.
  - 4) Il POC (2017/2022) definisce le quantità di SA e SU massime realizzabili per ogni ambito.
  - 5) Il RUE definisce per ogni singolo ambito di intervento indicato e/o disciplinato, le quantità massime di SU e le quantità massime e minime di SA assentite.
  - 6) In tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, la SA non può essere superiore al 60% della SU della singola unità immobiliare (con esclusione della SA condominiale), di cui almeno 20 mq per cantine e autorimesse (della dimensione minima di 15 mq).
  - 7) Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti così concessionate alla data di entrata in vigore della Variante al RUE 2018, ad esclusione della parte eccedente la dotazione minima per ogni unità immobiliare come desunta dall'art. 41;
  - 8) In tutti gli interventi di nuova costruzione e recupero di edifici produttivi la SA non può essere superiore al 10% della SU;
  - 9) Negli edifici esistenti superficie accessoria, in quantità eccedente al limite massimo sopra indicato è da computare come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori, applicando la seguente formula:  $S_u = S_a$  (in eccedenza) X 0,60.
  - 10) Sono da computare nel calcolo della superficie complessiva esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, le strutture o manufatti già ammesse dagli strumenti urbanistici comunali. (Art. 9.6 – “Specificazioni per il computo delle superfici utili ed accessorie” - Tomo I del RUE Variante 2015 e precedenti).
  - 11) La legittimazione di tali manufatti in data successiva all'entrata in vigore del RUE non ne consente, altresì, la trasformazione ed il recupero senza la preventiva verifica dell'indice di Su o Sa massime realizzabili qualora le stesse fossero da considerarsi per atto di coordinamento tecnico come Su o Sa.
  - 12) Sono sempre fatti salvi i vincoli urbanistici e la verifica delle distanze minime dettate dal codice civile, della strada, da regolamenti di polizia idraulica o da disposizioni o decreti della Soprintendenza, da reti Enel, acqua, gas e Snam, per i quali sarà necessario acquisire il relativo nulla osta o parere favorevole degli enti competenti.
  - 13) Le strutture a pergo-tenda, delle aree pertinenziali o degli edifici residenziali, dotate di binari con copertura a **telo retrattile** impermeabile, ancorate al suolo e anche se munite di minima copertura rigida esclusivamente finalizzata alla protezione del telo in posizione raccolta, a condizione che siano di **superficie inferiore ai 15 mq** non si configurano quali aumenti di volume ovvero della superficie coperta né creazione o modificazione di un organismo edilizio, né alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa la struttura, in ragione della sua inidoneità a modificare la destinazione d'uso degli spazi esterni interessati, della sua facile e completa rimovibilità, dell'assenza di tamponature verticali e della facile rimuovibilità della copertura orizzontale in particolare se meccanicamente o elettricamente detraibile, si configura alla stregua di arredo esterno di riparo e protezione, funzionale alla miglior fruizione temporanea dello spazio esterno all'appartamento a cui accede ed è riconducibile agli interventi manutentivi di cui all'art. 6 comma 1, del DPR 380/2001.
  - 14) Quanto sopra è stabilito, salve diverse disposizioni derivanti da normativa sovraordinata successivamente intervenuta.
  - 15) La chiusura di spazi praticabili coperti, aventi le medesime caratteristiche di loggiati, balconi, portici ma chiusi sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili, con vetri o infissi per la formazione di verande di riparo da agenti atmosferici, senza trasformazione o ampliamento dell'ambiente utile, sono consentite in ogni parte del territorio e senza necessaria verifica del rapporto aero illuminante nei riguardi dell'ambiente utile confinante in quanto intervento edilizio non direttamente determinante trasformazione

dell'originario uso che continua pertanto a configurarsi quale Sa qualora non vi sia il funzionale ampliamento dell'ambiente utile confinante. Si prescrive che gli elementi di chiusura siano realizzati con infissi di tipo trasparente ed apribile al fine di consentire idoneo apporto di illuminazione ed il ricambio d'aria ai locali esistenti. L'installazione di infissi totalmente apribili non costituisce variante prospettica.

- 16) Si considerano legittimamente conseguibili ed attuabili le trasformazioni e i cambi d'uso di volumi tecnici o vani tecnici che presentino i requisiti igienico sanitari minimi previsti per il nuovo uso. In virtù della disciplina sovraordinata sono pertanto ammessi extraindice e assimilati ad ampliamenti in sagoma.

#### Art. 9.7 - Superficie coperta (SQ) (cassato)

#### Art. 9.8 - Superficie di Vendita (SV) (cassato)

#### Art. 9.9 - Piano di un edificio (cassato)

#### Art. 9.10 – Altezze (cassato)

#### Art. 9.11 – Dotazioni territoriali - Esclusioni

1. Le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali sono definite dal Capo A-V dei "Contenuti della Pianificazione" Allegato alla LR 20/2000 e s.m.i.; i relativi articoli richiamati si riferiscono a tale allegato:
  - Parcheggi pubblici (P1): costituiscono *opere di urbanizzazione primaria* e riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23.
  - Parcheggi pubblici (P2): costituiscono *opere di urbanizzazione secondaria* e riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti e concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24.
  - Verde pubblico di insediamento (V1): costituisce dotazione ecologica ed ambientale ed è lo spazio di verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani di cui all'art. A-25.
  - Verde pubblico territoriale (V2): costituisce dotazione ecologica ed ambientale ed è lo spazio a verde di interesse territoriale non compreso nel V1 di cui all'art. A-25
  - Verde privato (V3): è lo spazio verde privato che concorre ai sensi del comma 4 dell'art. A-25 al raggiungimento delle finalità indicate al Capo A-V della LR 20/2000 anche se ad esclusivo servizio dei singoli edifici come indicato nel relativo comma 3 del medesimo articolo.
2. Le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni di servizio esclusivo degli edifici che non concorrono alle finalità indicate al Capo A-V dei "Contenuti della Pianificazione" Allegato alla LR 20/2000 e s.m.i. sono, di conseguenza, escluse dalle Dotazioni Territoriali:
  - Parcheggi pertinenziali (P3): i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto ovvero posti moto adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della L. 122/89 e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui all'art. 41.  
I parcheggi privati pertinenziali *per l'urbanistica commerciale* (art. 37), riguardano spazi di uso comune (aree o costruzioni, o loro porzioni) che rimangono di proprietà privata, adibiti a parcheggio per veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla Delibera di Consiglio Regionale n. 1253/99, punto 5.2.1 e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui all'art. 41.  
Si segnala che per le attività di logistica o attività di noleggio veicoli, con o senza conducente, all'art. 41 sono riportate prescrizioni particolari.  
Il RUE (art.41), ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della LR 5/2013 per le "sale gioco" (UB15-bis), prescrive apposite dotazioni di Parcheggio pertinenziale ad uso degli avventori.
  - Verde privato (V3): è lo spazio verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici.

#### Art. 9.12 – Distanze – deroghe

##### 1. Deroghe alle distanze

- 1.1 Le norme relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti pubblici e/o di interesse pubblico;

- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione del rischio sismico, qualora prescritti, suggeriti o auspicati dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - c) adeguamenti e miglioramenti dei requisiti energetici dei fabbricati (coibentazioni a cappotto, pareti ventilate, installazione di pannelli fotovoltaici e solari, ecc. ecc);
  - d) interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (Art.7-ter della LR 20/2000);
- 1.2. Sono ammesse inoltre distanze inferiori a quelle prescritte nei successivi articoli:
- a) nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, PU o PRA approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse;
  - b) in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari (ad es. allineamenti);
  - c) in caso di accordi fra privati debitamente trascritti, qualora previsti dal presente RUE;
  - d) In caso di richiesta o presentazione di titolo abilitativo edilizio con firma congiunta o vistata per accettazione tra i confinanti interessati.
- 1.3. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica alle seguenti opere o manufatti fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile:
- manufatti per impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico
  - manufatti dei percorsi pedonali e ciclabili: sovrappassi, scale mobili, rampe ecc.;
  - strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa dei trasporti pubblici, cabine, opere artistiche, ecc.);
  - pergolati e tendoni senza pareti;
  - costruzioni interamente interrato, coperte o a cielo aperto;
  - piscine interrate o piscine fino ad un' altezza massima fuori terra di 0,50 ml
- 1.4. Per le distanze disciplinate e definite da norme statali o di altri Enti, le eventuali deroghe debbono essere richieste agli Enti interessati.
- 1.5. Ai fini della deroga sulle distanze ai sensi dell'art. 7-ter, commi 3-bis e 3-ter della LR 20/2000 finalizzata a favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio anche in relazione all'esercizio dei benefici riguardanti eventuali incentivi volumetrici. Lo strumento urbanistico comunale prevede l'applicazione con intervento edilizio diretto, ovvero, attraverso intervento edilizio convenzionato nel caso vi siano altri aspetti pubblici e/o di interesse pubblico da considerare.
- 1.6. La valutazione dei progetti riguardanti le materie di cui all'art. 7-ter della LR 20/2000, salva la volontà dell'amministrazione di favorire tali interventi, qualora vi sia la necessità di valutare vari interessi di carattere pubblico al fine di operare una considerazione unitaria dei vari aspetti, è eseguita in CdS ai sensi della L. 241/90.
2. Distanze dagli elettrodotti metanodotti e reti tecnologiche  
La distanza dagli elettrodotti metanodotti e reti tecnologiche si calcola perpendicolarmente rispetto all'asse dell'infrastruttura o come diversamente stabilito dalle normative specifiche di settore o dagli enti competenti anche in occasione di rilascio di parere di competenza attraverso specifiche prescrizioni.

#### Art. 9.13 – Volumi (cassato)

#### Art. 9.14 – Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti (cassato)

#### Art. 9.15 – Elementi di Arredo delle aree pertinenziali.

- 1) I seguenti elementi sono considerati arredo delle aree pertinenziali:
- a) **Cassette da giardino di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**, realizzate in materiale metallico o in legno o in altro materiale, a condizione che sia commercializzato a corpo unico, non presenti caratteristiche murarie strutturali e neppure aspetti di assemblaggio precario (es. baracche o manufatti compositi di elementi di recupero o materiali provenienti da demolizione, ecc.), di superficie coperta calpestabile inferiore a 9 mq, altezza media non superiore a m. 2,20, aventi peso proprio e portato complessivamente inferiore a 50 kN/mq (corrispondente a circa 490,5 Kg massa/mq), e nel numero massimo di una per ogni edificio con area pertinenziale o una per ogni unità immobiliare con giardino privato anche appoggiate su soletta di pavimentazione ma non fissate al suolo. La collocazione di tali elementi non deve creare disturbo a causa di odori o di emissioni sonore nei riguardi dei confinanti in considerazione che non devono essere impropriamente utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, e simili. Sono fatte salve le distanze minime dettate da codice civile.
  - b) **Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, di carattere accessorio e funzionali al riparo di animali domestici e/o affezione e/o compagnia come definiti dalla normativa** (LR n.5 del

17/02/2005), richiesti dall'esigenze dell'uso, anche coperti con materiale impermeabile, (tipo Cucce, Box, Recinti Coperti, ecc. ) realizzate in materiale metallico o in legno o in altro materiale idoneo all'impiego, a condizione che sia commercializzato a corpo unico, non presenti caratteristiche murarie strutturali e neppure aspetti di assemblaggio precario (es. baracche o manufatti composti di elementi di recupero o materiali provenienti da demolizione, ecc.), di superficie coperta calpestabile inferiore a mq 9,00 e con altezza inferiore a m 2,20, aventi peso proprio e portato complessivamente inferiore a 50 kN/mq (corrispondente a circa 490,5 Kg massa/mq) e nel numero massimo di una ogni edificio con area pertinenziale o una per ogni unità immobiliare con giardino privato anche appoggiate su soletta di pavimentazione ma non fissate al suolo. La collocazione di tali elementi non deve creare disturbo a causa di odori o di emissioni acustiche nei riguardi dei confinanti. Sono fatte salve le distanze minime dettate da codice civile o da norme tecniche nei riguardi di elementi in base all'analogia della caratteristica del probabile disturbo (canne di aerazione o esalazione, sfiati, serbatoi, vasche, tubi, ecc. ecc).

c) **Elementi di arredo delle aree pertinenziali di carattere accessorio o impiantistico richiesti dall'esigenze dell'uso**, (Barbecue, Forni, Fontanelle, Secchiali, manufatto esterno dei Pozzi, ecc. ) realizzate in materiale prefabbricato idoneo all'impiego, a condizione che sia commercializzato a corpo unico, o realizzato secondo le tipologie dei canoni tradizionali. non presenti caratteristiche murarie strutturali e neppure aspetti di assemblaggio precario (es. baracche o manufatti composti di elementi di recupero o materiali provenienti da demolizione, ecc.), di superficie di ingombro inferiore a mq 4,00 e con altezza inferiore a m 2,40, aventi peso proprio e portato, qualora dotati di tettoia di copertura per il riparo della persona, complessivamente inferiore a 50 kN/mq (corrispondente a circa 490,5 Kg massa/mq) e nel numero massimo di una ogni edificio con area pertinenziale o una per ogni unità immobiliare con giardino privato anche appoggiate su soletta di pavimentazione ma non fissate al suolo. La collocazione di tali elementi non deve creare disturbo a causa di odori o di emissioni acustiche nei riguardi dei confinanti. Sono fatte salve le distanze minime dettate da codice civile o da norme tecniche nei riguardi di elementi in base all'analogia della caratteristica del probabile disturbo (canne fumarie, serbatoi, vasche, tubi, ecc. ecc)

- 2) Le installazioni dei suddetti elementi di arredo delle aree pertinenziali entro i limiti indicati, sono ammesse in tutto il territorio comunale, non sono computati ai fini della quantità di dotazione di Sa massima o minima realizzabile , con le esclusioni ivi indicate e ai sensi del comma 1 del citato articolo 6 del DPR 380/2001. Sono altresì esonerati dal pagamento del contributo di costruzione in quanto Attività di Edilizia Libera (AEL). Sono vigenti le distanze minime previste dal Codice Civile.
- 3) Per gli elementi pertinenziali fuori dai limiti dimensionali indicati (superficie inferiore a mq 9,00 e con altezza inferiore a m 2,20, aventi peso proprio e portato complessivamente inferiore a 50 kN/mq (corrispondente a circa 490,5 Kg massa/mq) non essendo configurabili come arredi delle aree pertinenziali è dovuto il versamento del contributo di costruzione essendo soggetti a titolo abilitativi, previa verifica degli indici edificatori.
- 4) Tale attività edilizia è regolata sul territorio comunale ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 380/2001, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del decreto legislativo 267/00. Inoltre le modalità di determinazione del contributo tengono conto di quanto indicato dall'art. 16 e 17 del DPR 380/2001 come modificato dalla L.164/2014.
- 5) Quanto sopra è stabilito, salve diverse disposizioni derivanti da normativa sovraordinata successivamente intervenuta.

## CAPO IV – DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN AMBITO AGRICOLO

### Art. 10.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica

1. E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.
2. I caratteri distintivi dell'azienda agricola, forestale, zootecnica sono pertanto:
  - a) l'utilizzazione dei terreni costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune, oppure da terreni costituiti da uno o più appezzamenti contigui e ricadenti in più comuni, per la produzione agricola, forestale, zootecnica;
  - b) l'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio.
3. I terreni possono essere in proprietà od in affitto. Non costituiscono "azienda agricola, forestale, zootecnica" i

terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.

#### **Art. 10.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

1. La SAU (Superficie Agricola Utilizzata), come definita dall'ISTAT, è l'insieme delle superfici destinate a seminativo, prati permanenti, pascoli, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari e castagneti da frutto, nonché di quelle aree che contribuiscono a questi usi (p.e., siepi). al netto delle tare improduttive.
2. Una diminuzione o un aumento del rapporto SAU, anche in rapporto alla ST può segnalare oltre che una variazione degli effetti sul paesaggio e sull'ecologia d'un territorio, anche un'evoluzione economico-sociale, gestionale e strutturale dell'agricoltura e delle aziende agricole.
3. Analizzando la sua evoluzione nel tempo, si può dedurre l'impatto che le aziende agricole esercitano sull'ambiente soprattutto in termini di uso agricolo del suolo, indipendentemente dalla dimensione e dalla struttura delle aziende agricole, l'estensivizzazione dell'agricoltura o abbandono di aree marginali, fenomeni ulteriormente correlabili a influenze negative o positive sulla qualità del suolo.

#### **Art. 10.3 - Imprenditore Agricolo (IA) e Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)**

1. Ai fini della definizione di Imprenditore Agricolo (IA) si assume quanto riportato ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 228/2001, (modificativo dell'art. 2135 del CC).
2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la definizione di "Imprenditore Agricolo Professionale" (IAP) è riportata nell'art. 1 del D.Lgs 99/2004, ed è ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999.

#### **Art. 10.4 - Coltivatore diretto**

1. La definizione di coltivatore diretto è riportata nell'art. 31 della L. 590/65.

#### **Art. 10.5 - Unità Lavorativa Uomo (ULU)**

1. Per Unità Lavorativa Uomo (ULU) si intende un'unità di lavoro corrispondente a 225 giornate/anno di 8 ore ciascuna e costituisce l'unità di calcolo dell'attività lavorativa necessaria per la conduzione dell'azienda. Sono fatte salve le definizioni riportate nella normativa sovraordinata (CE, Statale o Regionale) senza ulteriore necessità di modifica

#### **Art. 10.6 - Centro aziendale**

1. Si definisce "Centro Aziendale" il luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola "complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa". Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo". Può non coincidere con il centro amministrativo.

#### **Art. 10.7 - Serra fissa**

- 1) Si intende una costruzione stabilmente ancorata al suolo dotata di elementi di copertura tali da consentire l'illuminazione naturale, destinata alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre fisse i "tunnel stagionali".
- 2) Nel dettaglio per "costruzione stabilmente ancorata al suolo" è da intendersi il complesso di elementi in grado di assolvere ad una funzione statica ed in grado di garantire idonea sicurezza in relazione alle azioni esterne (neve, vento, urti) per mutua collaborazione di strutture dotate di elementi di fondazione interrati o fuori terra, con (alternativamente):
  - elementi di copertura impermeabile fissi;
  - trasformazione permanente del suolo ineditato.

#### **Art. 10.8 - Serra di tipo agro-industriale**

1. Si rinvia alla definizione dell'art. 10.7

**Art. 10.9 - Allevamento**

1. Si definisce allevamento:

- **domestico** quello destinato al consumo familiare;
- **intensivo** quello dove il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo (p.v.) per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti;
- **industriale** l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al punto precedente.

**Art. 10.10 – Unità di Grosso Bovino (UGB)**

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di p.v. corrispondono a 7-8 bovini per Ha (assumendo per la vacca da latte 5 - 5,5 q.li). Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di U.G.B. (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 U.G.B. corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano i sottoelencati coefficienti di conversione:

**BOVINI**

- Vacche.....	1,00	U.G.B.
- Vitelli scolastrati.....	0,10	" " "
- Vitelli di età inferiore ai sei mesi .....	0,25	" " "
- Vitelli di età compresa da 6 a meno di 1 anno .....	0,35	" " "
- Da 1 anno a meno di 2 anni:		
a) maschi		
- da riproduzione .....	0,60	" " "
- da macello .....	0,70	" " "
b) femmine		
- da allevamento .....	0,60	" " "
- da macello .....	0,70	" " "
- Di 2 anni e più		
a) maschi		
- da riproduzione .....	0,70	" " "
- da macello .....	0,90	" " "
b) femmine		
- manze da allevamento .....	0,80	" " "
- manze da macello .....	0,90	" " "

**OVINI:**

- pecore .....	0,10	" " "
- agnelli, agnelloni, montone, castrati .....	0,10	" " "

**CAPRINI:**

- capre .....	0,10	" " "
- capretti, caprettoni, becchi .....	0,10	" " "

**EQUINI:**

- cavalli .....	0,75	" " "
- asini, muli, bardotti .....	0,75	" " "

**SUINI:**

- Di peso inferiore a 20 Kg .....	0,027	" " "
- Da 20 Kg a meno di 50 Kg .....	0,200	" " "
- Da 50 e più		
a) verri .....	0,400	" " "
b) scrofe .....	0,500	" " "
c) da macello:		
- da 50 Kg a meno di 80 Kg .....	0,250	" " "
- da 80 Kg e più .....	0,300	" " "

**CONIGLI:**

- fattrici .....	0,020	" " "
- altri conigli .....	0,010	" " "

**AVICOLI:**

- polli da carne .....	0,007	" " "
- galline da uova .....	0,017	" " "

- tacchini, galline, faraone
- anatre, oche ..... 0,030 " " "

**Art. 10.11 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)**

1. Il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola, aziendale e/o interaziendale agricola, deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

**Art. 10.12 – Atto unilaterale d'obbligo per l'ambito agricolo**

1. E' l'atto con il quale vengono definiti ed assunti gli impegni da parte dell'Imprenditore Agricolo, Imprenditore Agricolo Professionale ovvero coltivatore diretto, in merito ai contenuti del Programma di Riconversione o Ammodernamento (PRA) (assetto colturale e tipo di utilizzo dei fabbricati) ed alla attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti dallo strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda agricola, forestale, zootecnica.
2. Con il medesimo atto vengono altresì definiti i vincoli di inedificabilità, di asservimento e di destinazione d'uso dei fabbricati e costruzioni esistenti o da realizzare, in riferimento alla documentazione catastale ad esso allegata.
3. L'atto viene allegato ai Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola, ai singoli titoli abilitativi previsti nonché a tutti i successivi atti di trasferimento di diritti reali sui terreni ed edifici interessati.

**CAPO V – RICHIAMI A DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E MUTAMENTI D'USO**

**Art. 11.1 - Richiamo alla normativa nazionale che stabilisce la Definizione degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 (prevalenti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali, e dei regolamenti edilizi). I richiami indicati nel presente RUE si riferiscono a tale normativa.

Solo ai fini applicativi dell'art.13 della LR 15/2013 si definiscono significativi movimenti di terra le attività che comportino un volume di terra movimentato superiore ai 200 mc o comportino la realizzazione di un rilevato con altezza superiore a mt 0,50 sul livello di campagna.

**Art. 11.2 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti alla lettera a) del citato DPR 380/2001.

**Art. 11.3 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti alla lettera b) del citato DPR 380/2001.

**Art. 11.4 - Restauro scientifico (RS) (cassato)**

**Art. 11.5 - Restauro e risanamento conservativo (RC)**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti alla lettera c) del citato DPR 380/2001.
2. Gli interventi di RC comprendono le seguenti sottogategorie:
  - restauro scientifico (RC-S)
  - restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A);
  - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B);
3. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale devono in ogni caso attenersi, fatte salve le strutture e/o dotazioni consentite dall'art. 9.6 del RUE, 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 fatto salvo quanto indicato dal comma 2 dell'art.11 della LR 15/2013;
  - possibilità di realizzare 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 volume) delle strutture di servizio

agricolo, quali fienili, stalle con fienile, 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). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto generalmente incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio, fatte salve le strutture consentite dall'art. 9.6 del RUE.

- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, fatte salve le norme sul miglioramento energetico delle prestazioni degli edifici e le opere per il miglioramento delle strutture al rischio sismico, le quali andranno considerate, progettate ed adeguate, in relazione agli specifici casi e nel rispetto dei precedenti principi, 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 del paesaggio e della vegetazione.

4. Gli interventi di restauro scientifico (RC-S) riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

5. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o 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 distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra 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 o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, 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 ed igienico sanitari essenziali nel rispetto di quanto indicato ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata evitando che restino "a vista".

6. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata 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.

7. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici 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, l'inserimento di elementi di arredo che possano comportare, a giudizio della CQAP, una modificazione o alterazione incompatibile con lo stato originario dei luoghi.

8. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A (RC-A) riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica da mantenere, le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
    - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
  - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia esterne che interne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
9. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-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.
10. Il restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-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.
11. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-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, l'inserimento di elementi di arredo che possano comportare a giudizio della CQPA una modificazione dello stato originario dei luoghi.
12. 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.
13. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- 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 e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
14. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-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.
15. Il restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-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.

16. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B) deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.
17. 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 e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.

#### Art. 11.6 - Ripristino tipologico (RT) (cassato)

#### Art. 11.7 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono definiti alla lettera d) del citato DPR 380/2001.
2. Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria o come desumibile da atti e/o altra documentazione.
3. In generale negli interventi di RE ricostruttiva attuata su edifici disciplinati ai sensi dell'art. 20 delle vigenti norme o su edifici singoli del territorio rurale è ammesso lo spostamento dell'area di sedime dei fabbricati esclusivamente se finalizzato all'adeguamento delle distanze minime di cui al DM 1444/68.

La modifica dell'area di sedime è ammessa con le seguenti limitazioni:

- conservazione dello schema della corte colonica se esistente,
  - traslazione che conservi una sovrapposizione minima pari al 50% per edifici isolati;
4. All'interno delle fasce di rispetto stradale, per le quali si rinvia alla disciplina di cui all'art. 19.1 del PSC Vigente, la ristrutturazione edilizia è ammessa esclusivamente nei limiti di conservazione dell'area di sedime, consentendone una traslazione massima che ripristini le distanze minime dal confine previste per l'ambito. E' ammesso lo spostamento e modifica dell'area di sedime esclusivamente se finalizzata alla ricostruzione dell'edificio fuori dalla fascia di rispetto .
  5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono suddivisi nelle seguenti sub-categorie:
    - ristrutturazione pesante (RE-P);
    - ristrutturazione con vincolo parziale (RE-V);
    - ristrutturazione attraverso ripristino edilizio (RE-D);
    - ristrutturazione attraverso ripristino tipologico (RE-T);
  6. La ristrutturazione edilizia pesante (RE-P): Tale intervento riguarda in generale gli interventi di ristrutturazione privi di vincoli, prescrizioni e modalità costruttive di carattere parziale, di ripristino edilizio ovvero tipologico riportate nei successivi punti.
  7. La ristrutturazione con vincolo parziale (RE-V): tale intervento è finalizzato agli interventi sugli edifici esistenti in ambito agricolo laddove appositamente individuati o in altre parti del territorio dove specificatamente indicato negli elaborati grafici del presente RUE.

Tale intervento include la demolizione e ricostruzione dell'edificio mantenendo la stessa volumetria:

- l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile anche attraverso la realizzazione di soppalchi o solai aggiuntivi purché realizzati all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità individuate nel presente RUE;
  - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria e la tipologia della copertura;
  - interventi sulla struttura attraverso il consolidamento e/o rinnovo esteso in tutto e/o in parte a larghe porzioni dell'edificio;
  - la previsione di un insieme sistematico di opere che possono portare, ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente;
  - l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
  - la previsione di nuove unità abitative e/o il cambio di destinazione d'uso.
8. Il Ripristino edilizio (RE-D). Tali interventi riguardano gli spazi originariamente già edificati e ora parzialmente e/o completamente demoliti dei quali è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e consistenza, attingendo alle mappe catastali e alle relative tradizioni tipologiche, desumibili per analogia, urbana ovvero rurale, dall'abaco degli edifici di cui all'art. 20 paragrafo 1 punto 1.4 e/o anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale e per i quali è opportuno ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, ovvero nella corte, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989 n° 122 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

9. **Il Ripristino tipologico (RE-T):** Tali interventi riguardano gli edifici o parti di essi fatiscenti, parzialmente o totalmente crollati o demoliti di cui è possibile accertarne la preesistente consistenza sulla base di documentazione probatoria (planimetrie catastali di primo impianto, originari titoli abilitativi, mappe catastali, immagini di repertorio, stampe e/o disegni dell'epoca, ecc.), accertante la loro organizzazione tipologica originaria e/o individuabile in dettaglio anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Nel territorio rurale, previo deposito di un progetto unitario, è ammesso lo spostamento dell'area di sedime esclusivamente finalizzata alla ricostruzione dell'edificio fuori dalle fasce di rispetto dei vincoli o per la ricostruzione delle geometrie tipiche della corte agricola.

#### **Art. 11.8 - Mutamento della destinazione d'uso – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (CD)**

1. Il mutamento della destinazione d'uso è definito e regolato dall'art. 28 della LR 15/2013 e s.m.
2. Il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante introdotto dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 rispetto alle categorie funzionali ivi indicate è definito con le disposizioni integrate stabilite dall'art. 28 della LR 15/2013 come modificato dall'art. 34 della LR 9/2015 ed in linea con le indicazioni di valutazione di compatibilità di cui all'art. 12.1 e 12.2 del presente RUE.
3. Fino all'entrata in vigore di Atti di Coordinamento Tecnico Regionale ai sensi dell'art. 12, comma 4, lettera g - "classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali" – rimangono vigenti le classificazioni indicate al capo VI del RUE.
4. Il mutamento d'uso verso "Sala Gioco" (UB15-bis), con o senza opere, è soggetto ai sensi dell'art. 6 comma 3-bis e 3-ter della LR 5/2013 e s.m.i. (Art. 4 della LR 2/2015) a titolo abilitativo ivi indicato (PdC), con le procedure abilitative disposte al medesimo articolo (Norma specifica introdotta ai sensi dell'art. 10, comma 2, del DPR 380/2001).
5. Le valutazioni di compatibilità per l'uso "Sale Gioco" (UB15-bis) comprendono le valutazioni di impatto acustico (L. 447/95 e DPCM 05/12/1997) condotte da tecnico competente in acustica, nonché quelle relative alla necessaria disponibilità di dotazioni territoriali e pertinenziali ai sensi dell'art. 41 del RUE.
6. Il cambio di destinazione verso l'uso UB21 è consentito negli ambiti urbani a condizione che vengano garantite modalità di accesso sostenibili ed adeguate mitigazioni, attuate attraverso la nuova realizzazione di impianti di ultima generazione (con particolare attenzione all'applicazione delle BAT (migliore tecnologia disponibile) o attraverso recupero e ristrutturazione di fabbricati esistenti con eventuale convenzione nella quale sono indicate le forme di mitigazione necessarie al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione, escludendone anche l'uso delle aree esterne quali depositi temporanei o stabili di materiale di recupero.

#### **Art. 11.9 - Nuova costruzione (NC)**

1. Per "nuova costruzione" (NC) si intendono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio definiti dall'art. 3 lettera e) del DPR 380/2001.

#### **Art. 11.10 – Demolizione (D)**

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. con l'intento di non ricostruirli né modificarli in seguito. Tali interventi non sono contemplati nell'art.3 del DPR 380/2001. Qualora siano associati ad interventi di ricostruzione o modifica fanno parte integrante dell'intervento principale.

#### **Art. 11.11 – Ricostruzione (RI)**

1. Si definisce ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale di una costruzione e la realizzazione, su diversa area di sedime e con una diversa e maggiore volumetria, di una nuova costruzione. Tali interventi non sono contemplati nell'art.3 del DPR 380/2001. Qualora siano associati ad interventi di ricostruzione senza modifica della volumetria fanno parte integrante dell'intervento principale.

#### **Art. 11.12 - Recupero e risanamento delle aree libere (RAL) (cassato)**

#### **Art. 11.13 - Ristrutturazione urbanistica (RU)**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono quelli definiti all'art. 3, lettera f), del DPR 380/2001.
2. Gli interventi riguardano le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici anche mediante la demolizione e/o costruzione, ovvero attraverso il recupero delle aree libere, sulla base di parametri planovolumetrici specificati ammessi, e ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria.

#### **Art. 11.14 - Significativi movimenti di terra (MM) (cassato)**

#### **Art. 11.15 - Opere minori (OM)**

1. Riguardano opere e manufatti non definibili tra gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 che, pur intervenendo sull'aspetto urbano di aree ed edifici, non ne costituiscono parte funzionale né pertinenziale, ma assumono esclusivamente un ruolo di "corredo" e/o abbiano rilevanza esclusivamente nel "quadro dell'arredo urbano".
2. Ai fini puramente esplicativi ed interpretativi si fa riferimento al quadro identificativo delle opere edilizie minori e tipologie d'intervento, con relative indicazioni procedurali, che sono, per loro natura ed interesse, escluse dalla necessità di essere dotate di un titolo abilitativo o comunicazione di inizio lavori per essere eseguite, fatte salve le indicazioni e/o disposizioni di contesto che potranno essere impartite dalla amministrazione comunale in caso di nulla osta e/o parere da parte della stessa nei casi di possibile interferenza con il patrimonio pubblico o di interesse pubblico.

#### **Art. 11.16 – Interventi di conservazione**

1. Riguardano gli interventi descritti e definiti all'art. 3 bis del DPR 380/2001.
2. In tutti i casi in cui gli edifici esistenti sul territorio, indipendentemente dalla individuazione dello strumento urbanistico, possano presentare incompatibilità con gli indirizzi della pianificazione, è facoltà dell'amministrazione favorire l'applicazione di tale procedura, con forme di compensazione incidenti, ovvero, anche non incidenti, direttamente ed esclusivamente sull'area interessata .
3. Gli interventi di conservazione possono essere individuati e regolati attraverso Convenzione Urbanistica che ne stabilisce le modalità attuative e le compensazioni territoriali necessarie a compensare o a ridurre gli effetti dell'incompatibilità con gli indirizzi della pianificazione, seguendo il principio della rilocalizzazione per analogia di ambito territoriale, oppure attraverso ricollocazione in altri ambiti per densificazione.
4. Sono inoltre consentite altre misure di perequazione comportanti intervento edilizio diretto convenzionato attraverso l'utilizzo di forme miste di ricollocazione e compensazione.

## **CAPO VI – RICHIAMI A DEFINIZIONI DELLE FUNZIONI E DEGLI USI**

#### **Art. 12.1 - Disciplina generale – Quadro normativo**

1. La funzione è il raggruppamento di diverse destinazioni d'uso all'interno delle funzioni indicate all'art. 23-ter del DPR 380/2001 - "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante".
2. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare, è rappresentata da quanto indicato al comma 3 del art. 28 della LR 15/2013 s.m.i.
4. L'elenco dei tipi d'uso è individuato di seguito e deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per similitudine all'interno delle funzioni urbanisticamente rilevanti.
5. Sino all'entrata in vigore di normativa sovraordinata, come indicato al comma 4 dell'art. 28 della LR 15/2013 come modificato dall'art. 34 della LR 9/2015, l'elenco dei tipi d'uso serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi consentiti (qualora legittimamente preesistenti) in ciascun ambito o sub-ambito individuati dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione delle dotazioni territoriali necessarie per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, parcheggi pubblici, verde privato e verde pubblico);
  - per l'applicazione degli oneri relativi al contributo di costruzione;
  - per l'applicazione dei requisiti richiesti dalle norme di settore come da ricognizione contenuta negli atti di coordinamento tecnico regionali finalizzati alla non duplicazione della normativa sovraordinata (atto di coordinamento tecnico regionale n. 994/2014);

**Art. 12.2 – Elenco degli usi suddivisi per raggruppamento di categoria funzionale**

- 1) La suddivisione è operata secondo il comma 1 della art. 23-ter del DPR 380/2001 con le finalità ivi indicate.
- 2) Le relative categorie funzionali sono individuate le funzioni secondo le lettere riportate al comma 1 dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i.:
  - a) residenziale;
  - a-bis) turistico-ricettiva;
  - b) produttiva e direzionale;
  - c) commerciale;
  - d) rurale.
- 3) All'interno di tali Funzioni, l'art.34 della LR 9/2015, recante modifiche all'art, 28 – “Mutamento della destinazione d'uso”- della LR 15/2013, definisce il mutamento d'uso rilevante, stabilendo una ulteriore suddivisione tra le funzioni di cui alla lettera b) produttiva e direzionale, generando due sottofunzioni:
  - b-bis) produttiva;
  - b-ter) direzionale
- 4) Si richiamano le modalità con cui la Regione si riserva di individuare gli usi che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima funzione come indicato al comma 4 dell'art. 28 della LR 15/2013 come modificato dalla LR 9/2015.
- 5) Qualora l'uso richiesto non sia previsto nell'ambito considerato, si attiveranno le procedure previste per legge
- 6) La funzione e/o l'uso esercitato da una determinata attività è quello risultante dalla visura di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura.
- 7) Si richiama la specifica normativa riguardante le “Sale Gioco” (UB15-bis) con le procedure ivi indicate ai sensi della LR 5/2013 e s.m.i.
- 8) Si richiamano per l'uso UB21 – Recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti - le modalità di insediamento indicate all'art. 11.8 del RUE.

<b>Elenco degli usi raccolti per categoria funzionale</b>		
<b>a) FUNZIONE RESIDENZIALE</b>		
<b>a1</b>	<b>UA1</b>	Residenza Abitazioni, pertinenze (quali cantine, rimesse pertinenziali, soffitte) e non (centrale termica e simili). All'interno dell'abitazione possono essere previste le attività ricettive extralberghiere consentite dalle normative vigenti (ad esempio affittacamere, bed & breakfast, etc.).
<b>a2</b>	<b>UA2</b>	Residenza collettiva Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo.
<b>a3</b>	<b>UA3</b>	Residenza in Microaree familiari (LR 11/2015) Soluzioni abitative innovative di carattere sia pubblico che privato, localizzate al di fuori degli ambiti di cui agli art. A- 2, A-3bis, A-13, A-14, e A-15 della LR 20/2000.
<b>b) FUNZIONE TURISTICO - RICETTIVA</b>		
<b>b1</b>	<b>UE1</b>	Attività ricettive alberghiere Attività ricettive alberghiere come definite dalla legislazione in materia, per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
<b>b2</b>	<b>UE2</b>	Case per ferie, ostelli per la gioventù. campeggi Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
<b>c) – d) FUNZIONE PRODUTTIVA E DIREZIONALE</b>		
<b>c) Sottofunzione Produttiva</b> (Sottocategoria individuata dall'art. 34 della L.R. 9/2015 modificativa dell'art. 28 della L.R. 15/2013)		
<b>c1</b>	<b>UB2</b>	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli, etc. – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato.
<b>c2</b>	<b>UB3</b>	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale Attività produttive manifatturiere qualificate come artigianali non inserite nell'elenco delle industrie insalubri (D.M. 5 settembre 1994) e compatibili con la funzione abitativa – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato.
<b>c3</b>	<b>UB4</b>	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale Attività produttive manifatturiere qualificate come artigianali inserite nell'elenco delle industrie insalubri (D.M. 5 settembre 1994) generalmente non compatibili con la funzione abitativa - Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato
<b>c4</b>	<b>UC1</b>	Attività manifatturiere industriali Attività manifatturiera industriale, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, di trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.
<b>c5</b>	<b>UC2</b>	Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali Attività manifatturiera artigianale, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.
<b>c6</b>	<b>UC3</b>	Attività manifatturiere artigianali laboratoriali Attività manifatturiera artigianale, svolta in unità immobiliare dotata di laboratorio, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

c7	UC4	Attività industriali del settore agroalimentare e conserviero Attività industriale comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, ricerca, progettazione e sperimentazione, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati nonché di produzione e di trasformazione di fonti energetiche. Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.
c8	UC5	Attività zootecniche industriali Attività di allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola forestale zootecnica. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami. Si definiscono attività zootecniche industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici aziendali (uso f7 - ex uso UD7).
<b>d) Sottofunzione Direzionale</b> (Sottocategoria individuata dall'art. 34 della L.R. 9/2015 modificativa dell'art. 28 della L.R. 15/2013)		
d1	UB1	<b>Attività terziarie specializzate</b> Attività terziarie comportanti generazione e attrazione di movimenti: ad esempio attività di carattere bancario, finanziario, assicurativo.
d2	UB16	Attività di servizio - attività di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli, etc. non compresi nell'UB2 – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato.
d3	UB17	Attività di servizio - Attività di trasporto, magazzinaggio temporaneo o permanente, gestione del trasporto e della distribuzione delle merci. Attività di movimentazione, magazzinaggio e custodia delle merci/attrezzature – Logistica di livello urbano come definita nel documento approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 65 del 19/09/2006.
d4	UB18	Attività di servizio – Parcheggi privati non pertinenziali con fine di lucro Attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
d5	UB19	Attività di servizio – Attività di costruzione Attività di costruzione, preparazione del cantiere, di completamento, nonché noleggio di macchine e attrezzature attinenti l'edilizia e relativi magazzini di stoccaggio dei materiali, non compresi nell'uso c1.
d6	UB20	Attività di servizio – Allevamenti speciali e attività di custodia di animali Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabili come attività agricola.
d7	UB21	Attività di servizio - Recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti (metallici o non metallici), solidi urbani o industriali e di biomassa. Per le modalità di insediamento dell'uso si rimanda all'art. 11.8 del RUE
d8	UB22	Attività di servizio – Attività espositive, fieristiche, congressuali Attività che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza interna od esterna al territorio comunale.
d9	UB23	Attività culturali, ricreative Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività ricreative comprensive delle sportive e di spettacolo riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le limitazioni previste dalle normative preposte.
d10	UB24	Attività sanitarie Ospedali e case di cura, ambulatori, stabilimenti di acque curative, etc.
d11	UB25	Attività di servizio - Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrati-

		vi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.
<b>d12</b>	<b>UB26</b>	Attività di servizio - Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
<b>d13</b>	<b>UB27</b>	Attività d'istruzione - Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
<b>d14</b>	<b>UB28</b>	Attività d'istruzione - Servizi sociali di base – Istruzione superiore Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.
<b>d15</b>	<b>UB29</b>	Attività ricreative - Servizi sociali di base – Attività di Svago, riposo, esercizio sportivo Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori.
<b>d16</b>	<b>UB30</b>	Studi professionali.
<b>e) FUNZIONE COMMERCIALE</b>		
<b>e1</b>	<b>UB5</b>	Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato Attività commerciali al dettaglio, <u>alimentari</u> e <u>non alimentari</u> , svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera a) della DCR 1253/99 s.m.i. (non superiore a 150 mq oppure 250 mq, ciascuno). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.
<b>e2</b>	<b>UB6</b>	Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera a) della DCR 1253/99 s.m.i (superiore a 150 mq e fino a 800 mq oppure superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq).
<b>e3</b>	<b>UB7</b>	Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera a) della DCR 1253/99 s.m.i. (superiore a 150 mq e fino a 800 mq oppure superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.
<b>e4</b>	<b>UB8</b>	Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita alimentari Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera b) della DCR 1253/99 s.m.i. (superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq oppure superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq).
<b>e5</b>	<b>UB9</b>	Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98, e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera b) della DCR 1253/99 s.m.i. (superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq oppure superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.
<b>e6</b>	<b>UB10</b>	Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto Attività di commercio al dettaglio alimentari o miste, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera c) della DCR 1253/99 (superiore a 1.500 mq oppure a 2.500 mq) escluse le strutture di vendita di livello superiore di cui al punto 1.4 lettera c) della DCR1253/99 s.m.i. (di almeno 4.500 mq). Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano

		ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, in base al punto 1.4 ultimo paragrafo della DCR 1253/99 e s.m.i.
e7	UB11	Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore non alimentare Attività di commercio al dettaglio non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera c della DCR 1253/99), (superiore a 1.500 mq oppure a 2.500 mq) escluse le strutture di vendita di livello superiore di cui al punto 1.4 lettera c) della DCR1253/99 s.m. (di almeno 10.000 mq). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015. Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, in base al punto 1.4 ultimo paragrafo della DCR 1253/99.
e8	UB12	Attività commerciali al dettaglio su <u>aree pubbliche</u> e in <u>mercati rionali</u> Attività svolte ai sensi delle normative vigenti nazionali, regionali e comunali su aree pubbliche e in mercati rionali ai sensi del Titolo X del D.Lgs 114/98 e della L.R. 12/99 e s.m.i.
e9	UB13	Attività commerciali all'ingrosso Attività di commercio all'ingrosso di materie, macchinari e attrezzature, animali, beni di consumo alimentari e non alimentari nel rispetto dei limiti fissati dall'art.19 bis della LR 14/99 e s.m.i.
e10	UB14	Attività di Distribuzione carburanti per uso autotrazione Attività di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione di carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 32/98. Si richiamano le indicazioni e gli indici della D.C.R. n° 355/2002, come modificata con DAL. n. 208 del 5.02.2009, " <i>Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti</i> ". Sono consentiti servizi di lavaggio, grassaggio, di ordinaria e minuta manutenzione e riparazione e assistenza ai veicoli a motore (art. 1, comma 2, secondo periodo, e 6 della L.122/92), nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti di distribuzione ad uso privato (punto 6.3 della DCR 355/2002 come modificata dalla DAL 208/2009) contenuti all'interno di altre destinazioni d'uso.
e11	UB15	Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione come definiti all'art. 7 comma 1 della LR 14/2003 - Pubblici esercizi. Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, pub, osterie, trattorie, tavole calde, etc.) Pubblici esercizi ai sensi della ex L. 287/91, (art. 5, lettere a), b) e d), della LR 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 " <i>Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell'art. 4, comma 2 della LR 14/2003</i> ".
e12	UB15-bis	Sale Gioco (ai sensi dell'art.1 comma 2 della LR 5/2013) e/o Pubblici esercizi – Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, pizzerie, pub, osterie, trattorie, tavole calde, etc.). Locali pubblici e/o aperti al pubblico, ovvero, Circoli privati ed attività Commerciali, nei quali, oltre all'attività principale (somministrazione di alimenti e bevande, spettacolo, commercio, ecc.) è esercitato il gioco attraverso apposite apparecchiature ovvero si raccolgono scommesse come definiti equiparati dall'art. 6, comma 3-ter della LR 5/2013, (modificato dalla LR 2/2015).
<b>f) FUNZIONE RURALE</b>		
f1	UD1	Residenza di Imprenditori Agricoli, Imprenditori Agricoli Professionali, coltivatori diretti ovvero pensionati ex titolari dell'azienda agricola, forestale, zootecnica. Abitazioni, pertinenze (quali cantine, rimesse pertinenziali, soffitte) e non (centrale termica e simili) ovvero locali adibiti ad allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo degli addetti impiegati nell'azienda (pollai, conigliere, porcilaia). Le abitazioni possono comprendere sedi legali ovvero svolgimento di altre attività comprese nei seguenti usi nei limiti di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013, nonché l'attività di affittacamere.
f2	UD2	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola (stoccaggio) Attività di stoccaggio di prodotti agricoli e attrezzature/macchinari agricoli, dell'azienda agricola

		forestale zootecnica,
<b>f3</b>	<b>UD3</b>	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola (lavorazione) Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici e servizi (bagno, antibagno e spogliatoi) per la gestione dell'azienda agricola forestale zootecnica in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del RUE.
<b>f4</b>	<b>UD4</b>	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola di tipo <u>intensivo</u> (lavorazione) Attività di carattere intensivo relativa a prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici e servizi (bagno, antibagno e spogliatoi) per la gestione dell'azienda agricola forestale zootecnica in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle imprese agricole esistenti alla data di adozione del RUE.
<b>f5</b>	<b>UD5</b>	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola in serre.
<b>f6</b>	<b>UD6</b>	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola in serre di tipo <u>intensivo</u> .
<b>f7</b>	<b>UD7</b>	Attività zootecniche aziendali Attività connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli ovvero coltivatori diretti. Si definiscono attività zootecniche aziendali quelle che non superano i seguenti parametri: - 50 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi; - 15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi; - 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi; - 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi; - 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi. Il peso complessivo allevabile nell'azienda non supera i 60 q.li di peso vivo per Ha.
<b>f8</b>	<b>UD8</b>	Attività zootecniche aziendali, di tipo intensivo Attività di carattere intensivo connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli ovvero coltivatori diretti, non comprese in quelle di cui all'uso UD7 in quanto superiori ai massimi ivi indicati.
<b>f9</b>	<b>UD9</b>	Attività agrituristiche e turismo rurale L'attività di agriturismo è l'attività di ricezione e di ospitalità svolte dai soggetti di cui all'art. 3 della Legge Regionale 31 marzo 2009, n.4 ed è esercitata e regolata dalla medesima normativa.
<b>f10</b>	<b>UD10</b>	Attività Agromeccanica Attività di prestazione d'opera a favore di terzi con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agroforestali, la manutenzione del verde, nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza. Sono altresì ricomprese le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta.

\* nella prima colonna sono indicate le nuove sigle degli usi in coerenza con le categorie funzionali individuate dalla L.R. 15/2013; nella seconda colonna vengono riportate le sigle precedentemente utilizzate negli strumenti urbanistici per l'identificazione degli usi.

## PARTE II PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO EDILIZIO

### TITOLO I

### ORGANI E COMPETENZE

#### CAPO I – SPORTELLI UNICI

##### **Art.13.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

1. Ai fini della gestione dei procedimenti amministrativi le normative nazionali e regionali prevedono l'istituzione di due sportelli: lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001 e art. 4 della LR 15/2013 e lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) ai sensi del DPR 160/2010.
2. Il S.U.A.P ha le competenze in termini di procedimento edilizio analoghe a quelle del SUE in particolare per le attività produttive come definite dal DPR 160/2010, in generale per tutte le categorie di funzioni escluso quelle di categoria residenziale che rimangono afferenti al SUE qualora nella medesima non vi sia cambio di funzione.
3. I compiti e funzioni degli sportelli sono regolate dalle normative sovraordinate nazionali e regionali e i relativi procedimenti amministrativi ed edilizi e la relativa modulistica, sono uniformemente stabiliti in conformità con gli atti di coordinamento tecnico regionale emanati ai sensi dell'art. 12, comma 4, lettere a) e b) e comma 5, della LR 15/2013.

#### CAPO II -COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

##### **Art. 14.1 - Definizione e compiti**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (nel proseguo indicata, in via breve CQAP), è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale definito dall'art. 6 della LR.15/2013 e s.m.i..
2. La Commissione si esprime sugli aspetti indicati al comma 2 del citato art. 6 LR 20/2000 e nel rispetto dei principi indicati dalle normative vigenti, in ottemperanza alla presente differenziazione finalizzata alla separazione tra le proprie competenze di carattere paesaggistico rispetto a quelle di natura urbanistico edilizia:
  1. la Commissione Unica per la qualità architettonica e il paesaggio dell'Unione Terre di Pianura, istituita presso il Comune di Budrio, svolge le funzioni previste dal D.Lgs 42/2004 s.m.i per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
  2. la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, operativa presso il Comune di Granarolo dell'Emilia, svolge le funzioni amministrative in materia urbanistico- edilizia.
3. La suddivisione di competenze delle differenti CQAP (Paesaggistica e Urbanistico-edilizia) possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale in quanto atto di natura squisitamente organizzativa senza con ciò determinare variante al presente strumento urbanistico RUE.
4. Le disposizioni che seguono si riferiscono alla organizzazione delle competenze della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (CQAP), operativa presso il Comune di Granarolo dell'Emilia.

##### **Art. 14.2 - Composizione e nomina**

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da cinque tecnici, esterni all'Amministrazione comunale, di elevata competenza, e specializzazione ed esperienza, esperti nelle materie indicate dalla normativa e dalle disposizioni vigenti, scelti sulla base di curricula referenziati.
2. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta e restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
5. Ai fini della nomina dei membri della CQAP si richiamano tutte le cause di incompatibilità, i principi di trasparenza e di imparzialità, previste dalle leggi e normative vigenti.
6. Il Presidente della CQAP nomina un segretario non avente diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti e/o col-

laboratori del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare, con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

#### **Art. 14.3 - Funzionamento**

1. La CQAP si riunisce nella sede Municipale indicativamente almeno una volta al mese e comunque in base al numero di pratiche da esaminare, nonché rispetto ai termini di scadenza dei relativi procedimenti. La convocazione è comunicata per mail ed inviata ai componenti almeno otto giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se interviene più della metà dei componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione. In assenza del numero legale e quindi di espressione di parere, il responsabile di procedimento conclude l'istruttoria senza ulteriori rinvii al fine di non aggravare il procedimento. In tale caso, non trattandosi di determinazione conclusiva non conforme al parere della CQAP, non trova applicazione il disposto del comma 4 dell'art. 6 della LR. 15 /2013.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dal S.U.E. ovvero S.U.A.P. per le quali sia richiesto il parere della CQAP. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso nella seduta. Decorso tale termine il responsabile del SUE prescinde dall'espressione di tale parere dandone atto nel provvedimento abilitativo e nel parere tecnico istruttorio. Il procedimento si conclude come indicato al precedente comma 1.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere e per acquisire ulteriori elementi di valutazione, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'Art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e s. m. e i., per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP;
  - b) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista o la comunicazione della data del sopralluogo è inviata al progettista stesso ed alla proprietà dal responsabile del procedimento, con un preavviso di almeno 10 giorni. In caso di mancata presenza del progettista e/o della proprietà convocati, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Con riferimento alla richiesta del progettista di illustrare il progetto alla Commissione, si fa riferimento alla normativa vigente (art. 6 comma 3 lettera d) della LR 15/2013.
6. La CQ esprime il proprio parere secondo le seguenti formulazioni:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole con prescrizioni, osservazioni o suggerimenti;
  - parere contrario motivato;
  - parere sospensivo per carenza documentale, per le motivazioni di cui al precedente comma 3.È valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. I membri della CQ non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQ, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione, qualora il fatto non costituisca reato, comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.
8. Delle adunanze della CQ viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri presenti.
9. Con riferimento alle determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico SUE non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, si fa riferimento alla normativa vigente (art. 6 comma 4 della LR 15/2013).

### **CAPO III – ORGANI ESTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

#### **Art. 15.1 - Altri organi competenti ad esprimere pareri di natura istruttoria**

1. In base alle caratteristiche degli edifici e degli interventi edilizi di progetto nonché in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, possono essere chiamati ad esprimere il proprio parere, autorizzazione ovvero nulla-osta, i competenti organi preposti (per esempio: AUSL, ARPA, SOPRINTENDENZA, COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO, CONSORZIO DI BONIFICA, etc.) tramite gli Sportelli Unici di cui al capo I.

## CAPO IV – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI

### **Art. 16.1 - Modalità di presentazione delle domande, denunce e certificazioni**

1. Tutte le domande, denunce, certificazioni necessarie per legge nell'ambito dei procedimenti amministrativi di seguito indicati, sono predisposte utilizzando l'apposita modulistica digitalizzata "Omogenea ed Uniforme" predisposta dallo Stato o dalla Regione o da altro organo sovraordinato anche a seguito di atto di Coordinamento Tecnico per il quale il Comune, sin da ora, ritiene di assumere in immediata e diretta vigenza dalla data di pubblicazione del relativo atto, senza che ciò comporti variante al RUE in vigore.
2. Qualora non esista per determinati procedimenti la relativa modulistica uniforme l'utente interessato utilizza la modulistica presente sul sito comunale. Inoltre, qualora per motivi non dipendenti dall'utente e/o dipendenti da temporanea inaccessibilità dagli strumenti informatici comunali fosse impossibile o risultasse temporaneamente assai difficoltoso l'utilizzo del portale di tale documentazione in formato digitale, l'interessato potrà comunque attivare il procedimento in maniera cartacea salvo integrarla in seguito, non appena risultino rimosse le originarie cause ostative, ovvero redigendola in maniera perfettamente analoga e digitalmente compatibile depositando la documentazione al protocollo su formato digitale (Cd, chiavetta USB, ecc.).
3. Le istanze sono soggette al pagamento dei diritti di segreteria secondo specifica delibera di Giunta comunale.

### **Art. 16.2. - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica è l'atto che contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area indicata ed individuata nella richiesta ed è rilasciato in base alle disposizioni, modalità, tempi e fattispecie, stabiliti dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed int.

### **Art. 16.3 - Valutazione Preventiva (Va-Pre)**

#### **Art. 16.3.1 – Richiami alla Definizione**

1. L'avente titolo, ai sensi dell'art. 21 della LR 15/2013, può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.
2. Le indicazioni riguardanti il presente procedimento trovano applicazione sino all'entrata in vigore di atto di Coordinamento Tecnico Regionale o altra normativa sovraordinata che ne stabilisca la modulistica uniforme da allegare per consentire l'istruttoria e la conclusione del relativo procedimento.

#### **Art. 16.3.2 – Documentazione necessaria all'istruttoria**

1. Si ritiene che la documentazione da allegare, necessaria per l'istruttoria, sia quella redatta sulla modulistica unificata regionale, predisponendola in relazione ai contenuti inerenti e riguardanti il tipo di intervento ed il conseguente titolo abilitativo necessario.
2. All'istanza di devono essere allegati il facsimile debitamente compilato, in forma preliminare, del titolo abilitativo necessario per lo specifico intervento, completo di relazione e relativi allegati redatti su modulistica unificata regionale anche al fine e per gli effetti di quanto indicato al comma 2, secondo paragrafo, dell'art. 21 della LR 15/2013 (valutazione formulata secondo quanto indicato nella relazione).
3. I contenuti della relazione come indicato dalla normativa Regionale (art. 21 comma 1, 2, 3 della LR 15/2013) e/o come eventualmente indicato dalla normativa sovraordinata, consistono, quindi, nel redigere in forma preliminare la modulistica unificata riguardante lo specifico intervento (PdC, SCIA, CIL ecc).

#### **Art. 16.3.3 – Valutazione limitata agli aspetti compositivi ed architettonici - Rilascio e validità (cassato)**

### **Art. 16.4 - Procedimenti SUAP (DPR 160/2010)**

#### **Art. 16.4.1. Procedimenti amministrativi ed edilizi inerenti le attività produttive**

1. Qualsiasi procedimento amministrativo ed edilizio riguardante le attività produttive o i fabbricati adibiti ad esercizio di impresa (ad esempio pareri di enti esterni quali AUSL, ARPA, VV.F, valutazioni preventive, ecc.), è disciplinato dal D.P.R. 160/2010.
2. Si specifica che gli interventi edilizi relativi alle attività produttive sono regolate dall'art. 5 della LR 15/2013, attraverso strumenti informatici e con procedimenti digitalizzati ed automatizzati (Portale SUAP BO della Città Metropolitana).

**Art. 16.4.2. - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (cassato)**

**Art. 16.5. - Autorizzazione paesaggistica**

**Art. 16.5.1 - Richiami alla normativa e al relativo procedimento**

1. L'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. , è il provvedimento da richiedersi per i progetti comportanti alterazione dello stato dei luoghi e modifica dell'aspetto estetico delle aree tutelate individuate all'art. 142 del citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. oppure oggetto di provvedimenti di tutela ai sensi degli artt. 140, e 141 del medesimo decreto.

**Art. 16.5.2 – Richiesta (cassato)**

**Art. 16.5.3 – Procedimento per il rilascio e validità (cassato)**

**Art. 16.6. - Disciplina dell'attività edilizia**

**Art. 16.6.1. - Attività edilizia**

1. L'attività edilizia regolata dal presente RUE è da intendersi in coerenza con la normativa sovraordinata (DPR 380/2001, LR 15/2013, Atti di coordinamento tecnico regionali), nonché da ogni altra disposizione tecnica vigente (comma 1 art. 11 della LR 15/2013).
2. L'entrata in vigore di normativa sovraordinata sia statale che regionale, qualora emanata nel rispetto dell'art. 2, comma 1 e comma 3 del DPR 380/2001 con l'intento di fornire disposizioni di dettaglio, uniformare procedure, modalità applicative, contenuti e comportamenti nell'attività edilizia, è applicabile senza necessità di variante al RUE, stante la possibilità del Comune di disciplinare l'attività edilizia, con le finalità di incentivare lo sviluppo della propria comunità, derivante dall'ambito di autonomia statutaria e normativa comunale di cui all'art. 3, del DLgs 267/2000

**Art. 16.6.2 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (cassato)**

**Art. 16.6.3. - Attività edilizia gestita dal S.U.A.P. e S.U.E. (cassato)**

*Art. 16.6.4. - Conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari ai titoli abilitativi rilasciati ovvero depositati (cassato)*

*Art. 16.6.5. - Soggetti aventi titolo a richiedere o presentare il titolo abilitativo(cassato)*

*Art. 16.6.6 - Permesso di Costruire (PdC)(cassato)*

*Art. 16.6.7 - Interventi soggetti a permesso di costruire (cassato)*

*Art. 16.6.8 - Domanda e documentazione (cassato)*

*Art. 16.6.9 - Istruttoria dei progetti (cassato)*

*Art. 16.6.10 – Rilascio e validità (cassato)*

*Art. 16.6.11 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire (cassato)*

*Art. 16.6.12- Permesso di Costruire in deroga (cassato)*

*Art. 16.6.13 - Permesso di Costruire per interventi di edilizia abitativa convenzionata (cassato)*

*Art. 16.6.14- Decadenza del Permesso di Costruire (cassato)*

*Art. 16.6.15- Proroga dei termini del Permesso Di Costruire (cassato)*

*Art. 16.6.16 - Denuncia di Inizio Attività (DIA) (cassato)*

*Art. 16.6.17 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (cassato)*

*Art. 16.6.18 - Presentazione e documenti (cassato)*

*Art. 16.6.19 - Disciplina della Denuncia Inizio Attività (cassato)*

*Art. 16.6.20 - Validità e proroga della Denuncia Inizio Attività (cassato)*

**Art. 16.6.21 – Disciplina della richiesta di riesame dei titoli abilitativi (comma 3 art. 27 della LR 15/2013)**

1. Ai fini dell'esercizio della facoltà offerta dal comma 1 dell'art. 27 della LR 15/2013, l'elenco dei permessi di costruire rilasciati, con specificazione del titolare, dell'opera da eseguire e della sua localizzazione, è pubblicato all'Albo Pretorio (On-Line) per 15 giorni consecutivi.
2. Ai sensi dell'art. 27 della LR 15/2013 l'interessato può prendere visione, presso il SUE ovvero SUAP, dei titoli abilitativi, PdC e SCIA rispettivamente rilasciati e presentati. La richiesta di visione degli atti ed eventualmente la richiesta di riproduzione degli stessi, potrà avvenire solo previa qualificazione dell'interesse specifico e all'esatta citazione degli elementi identificativi del permesso di costruire, nonché il pagamento di un corrispettivo per le spese di riproduzione.
3. Una volta presa visione, l'interessato può richiedere al Sindaco il riesame del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 27, comma 1 della LR 15/2013.
4. Il Sindaco, con le modalità indicate al capo III –“Partecipazione al procedimento amministrativo”- della L. 241/90 (art. da 7 a 13), valutata entro 10 giorni dalla richiesta l'ammissibilità della richiesta dell'interessato, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di illegittimità indicati, richiede al S.U.E. ovvero S.U.A.P. di provvedere al riesame dei titoli abilitativi. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto interessato che ne ha richiesto il riesame, nonché alle parti interessate dal titolo abilitativo come individuate al comma 2 dell'art. 39 del DPR 380/2001 e nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241/90 e s. m. e i..
5. Il Responsabile del SUE ovvero SUAP entro 10 giorni dalla richiesta del Sindaco, sottopone allo stesso una apposita relazione esplicitando:
  - a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
  - b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
  - c) l'evidenziazione di un interesse concreto ed attuale, tenuto conto sia dell'interesse del richiedente il riesame,

dei soggetti titolari interessati indicati al punto 4, sia dell'interesse pubblico del Comune all'annullamento o alla modifica del titolo abilitativo stesso.

Il Sindaco nei successivi 10 giorni ed in base alle risultanze del riesame di cui sopra contesta ai soggetti indicati al punto 4 i vizi riscontrati assegnando agli stessi un termine di 10 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

6. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Sindaco, entro i successivi 10 giorni, assume le proprie determinazioni conclusive in merito al riesame del titolo abilitativo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute e dandone comunicazione entro i termini di cui al comma 3 dell'art.27 della LR 15/2013 a tutti i soggetti che possano essere interessati dal procedimento di riesame.

#### **Art. 16.6.22 - Cambio di intestazione ("voltura") dei titoli abilitativi**

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa ai sensi del comma 2 dell'art. 9 della LR 15/2013. In tal caso tali soggetti dovranno presentare al SUE ovvero S.U.AP. in allegato alla comunicazione di voltura, gli estremi dell'atto notarile di trasferimento dal quale risulta di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'unità immobiliare o su porzione di essa,
2. Nel caso in cui la titolarità ad intervenire sia cambiata e il cambio di intestazione sia richiesto nel corso dell'istruttoria, quindi prima del rilascio di permesso di costruire, la richiesta di acquisizione (voltura) del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso, dovrà essere presentata da entrambi i soggetti, acquirente e venditore, in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire, allegando la documentazione di cui al punto 1.
3. Il trasferimento della richiesta del titolo abilitativo, ovvero la voltura dello stesso, salvo diversa pattuizione indicata nell'atto di trasferimento, comporta il conseguente trasferimento degli impegni assunti con il titolo stesso in termini di rateizzazione degli oneri nonché dei relativi diritti di rimborso, ove dovuti.

#### **Art. 16.6.23 – Disciplina delle Costruzioni legittimate a tempo determinato**

1. Le costruzioni realizzate sulla base di titoli abilitativi supportati da convenzioni con concessioni comunali e/o demaniali, che ne regolino la durata della relativa occupazione di suolo pubblico in relazione all'utilizzo stabilito dalle stesse, sono legittimate a tempo determinato nei seguenti casi:
  - a) costruzioni su suolo pubblico; tali occupazioni sono definite:
    - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
    - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;rientrano in questa casistica (lettere a e b) le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D.Lgs. 31.3.1998 n. 114;
  - b) costruzioni dei privati su aree demaniali (art.8 del DPR 380/2001).
2. L'eventuale rilascio di titoli abilitativi per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso.
3. L'importo garantito dalla fideiussione è stabilito e riportato in convenzione ed è generalmente proporzionato al 110 per cento dei costi stimati relativi alla rimozione e alla messa in pristino dello stato dei luoghi, fatte salve eventuali modifiche introdotte con delibera del Consiglio Comunale stesso.
4. Il termine di durata di validità della convenzione che regola l'intervento e della relativa concessione all'uso può essere rinnovata al termine del periodo concesso e la costruzione permane legittimamente a tempo determinato per la durata della concessione all'occupazione nonché alle relative proroghe intervenute.
5. Trascorsa la data di scadenza, e conseguentemente cessata la necessità del permanere della costruzione, si applicano i termini di rimozione indicati dalla normativa statale indicati dall'art. 6, comma 2, lettera b) del DPR 380/2001, ovvero nei casi specificatamente indicati, i termini stabiliti dalla normativa regionale con l'art.7 comma 1 lettera f) della LR 15/2013 e con le modalità interpretative disposte dall'art.44 della LR 17/2014.

### **CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 17.1 - Comunicazione di inizio dei lavori (cassato)**

#### **Art. 17.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico (cassato)**

#### **Art. 17.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le modalità di ispezione sono regolate dalla normativa regionale vigente, sulla base degli atti di coordinamento tecnico regionali emanati ai sensi dell'art.12 della LR 15/2013 (DGR n.76/2014) i quale stabiliscono le modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23 comma 10 della LR 15/2013).

#### **Art. 17.4 . - Sicurezza nei cantieri.**

1. La sicurezza nei cantieri è esercitata nel rispetto delle norme in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (DLgs 81/2008).
2. In qualsiasi cantiere dovranno essere adottate, oltre a tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone, nel rispetto della normativa in materia di prevenzione, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, anche le prescrizioni attuative riportate nelle ordinanze e/o le prescrizioni e cautele specifiche indicate nei titoli abilitativi.
3. Trovano diretta applicazione e devono intendersi qui richiamate in generale, tutte le normative sovraordinate come indicato nell'art. 18-bis, comma 1, LR 20/2000.

#### **Art. 17.5. – Interferenze del cantiere rispetto alle aree esterne.**

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, scavi, trasporti di materiale di risulta e/o approvvigionamento, si richiama il rispetto delle prescrizioni impartite nei titoli abilitativi oltre a quelle stabilite dalle normative di settore, (DLgs 285/92, DPR 495/92).

#### **Art. 17.6. - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta.**

1. Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, l'allontanamento dei materiali di risulta deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti, (D.Lgs 152/2006 e DM 161/2012).

#### **Art. 17.7. - Misure igieniche nei cantieri edili (cassato)**

#### **Art. 17.8. - Inquinamento acustico nei cantieri edili (cassato)**

#### **Art. 17.9. - Condizione e salubrità del terreno (cassato)**

#### **Art. 17.10. - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti (cassato)**

#### **Art. 17.11. - Variazioni minori in corso d'opera (cassato)**

#### **Art. 17.12 - Cautele nelle operazioni di scavo per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 18 delle NtA del PSC, il titolare del titolo abilitativo preliminarmente alle operazioni che comportano scavi, sottopone i progetti alla Soprintendenza Archeologica che formula eventuali prescrizioni di indagini preventive e/o controlli che dovranno essere eseguiti da archeologi competenti, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica la quale valuterà la necessità di predisporre ulteriori indagini di accertamento archeologico preventivo, scavi in estensione o scavo assistito da archeologi competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, dovranno essere sospesi e/o procedere con una modifica al progetto per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia (D.Lgs 42/2004).

### **CAPO IV – CONCLUSIONE E VERIFICA DEI LAVORI**

#### **Art. 17/bis.1. - Segnalazione certificata di Conformità edilizia e agibilità (SCCEA) – Richiami alle norme**

Il certificato di conformità edilizia e agibilità è regolato dall'art. 23 della LR 15/2013

#### **Art. 17/bis.2 –Agibilità parziale – Richiami alle norme**

Il procedimento di agibilità parziale è regolato dall'art. 25 della LR 15/2013

**Art. 17/bis.3 - Procedimento per il deposito della Scheda tecnica descrittiva (cassato)**

**Art. 17/bis.4 – Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (cassato)**

**Art. 17/bis.5 - Certificazione energetica degli edifici**

1. In adempimento delle normative di settore e nei casi previsti dal D.Lgs 19 agosto 2005 n° 192 e s.m.i., della L.R. 23 dicembre 2004 n° 26 e della direttiva regionale DGR 967 del 20/07/2015 “Approvazione atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (art.25 e 25-bis LR 26/2004 e s.m.)”, viene attestata la “certificazione energetica dell’edificio”, redatta secondo i criteri e le metodologie stabilite dalle normative ed indirizzi indicati nella DGR 1275 del 07/09/2015 “Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione energetica degli edifici (certificazione energetica) (art.25-ter LR 26/2004 e s.m.)”.
2. Si richiama l’atto di coordinamento tecnico regionale che riporta la “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sulla attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della Regione Emilia Romagna” (DGR 994/2014), nonché le definizioni e termini riportate in specifico nella DGR 967/2015 “Approvazione atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (art.25 e 25-bis LR 26/2004 e s.m.)”.

**Art. 17/bis.6 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio (cassato)**

**Art. 17/bis.7 - Dichiarazione di inagibilità – Richiami alle norme**

1. Si richiama la facoltà di esercizio di cui all’art. 23 comma 13 della LR 15/2013 come indicato dall’art. 26 del DPR 380/2001. La dichiarazione di inagibilità ai sensi dell’art. 222 del Regio Decreto 27 Luglio 1934 n.1265 di un edificio o parte di esso viene esercitata ai sensi dell’art. 23 comma 13 della LR 15/2013. A tal fine si richiamano le specifiche normative sovraordinate, gli atti di coordinamento tecnico regionale, le specifiche norme sanitarie o di settore vigenti, ovvero i motivi strutturali che inducono a dichiarare inagibile un edificio ovvero parte di esso.

**Art. 17/bis.8 - Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi tolleranze costruttive quelle definite all’art. 19-bis della LR 23/2004 (aggiunto dall’art. 59 della LR 6/2009) e dall’art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001 e s.m.i. (modificato dall’art. 5 del D.L 70/2011).

**Art. 17/bis.9- Sistema sanzionatorio in materia edilizia**

1. Il sistema sanzionatorio e di vigilanza in materia edilizia è regolato dal titolo IV del DPR 380/2001 e dalla legge Regionale 23/2004. In caso di accertamento di opere effettuate in difformità dagli strumenti urbanistici comunali, dal presente regolamento o dai titoli abilitativi rilasciati ovvero di opere realizzate in assenza di relativo titolo abilitativo, e definiti “abuso edilizio”, si applica la disciplina sanzionatoria prevista dalle normative vigenti.
2. L’inosservanza al presente RUE, qualora costituisca esclusivo illecito amministrativo, è sanzionata ai sensi dell’articolo 7 bis del D.Lgs 18 agosto 2000 n° 267 (Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali), secondo quanto previsto da apposito provvedimento comunale di definizione delle rispettiva sanzione.

**Art. 17/bis.10- Adempimenti ecografici e numerazione civica**

1. I procedimenti inerenti sono regolati dal Capo VII del DPR 223/89 (Art. da 38 a 45) secondo la modulistica e/o modalità stabilita dall’Istituto Nazionale di Statistica. E’ fornito ed installato a spese degli interessati l’indicatore del numero civico assegnato.
2. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l’Amministrazione può assegnare una numerazione provvisoria, in caso di richiesta dell’interessato di conformità edilizia e agibilità parziale ai sensi dell’art. 24 del DPR 380/2001 e art. 25 della LR 15/2013, altresì potrà richiedere al medesimo di applicare i relativi indicatori provvisori.
3. Le eventuali modifiche/riordini della numerazione civica, dipendenti dalla gestione comunale relativa agli adempimenti topografici, ecografici e/o di numerazione civica, previa notifica all’interessato, sono realizzate a cura e spese dell’Amministrazione comunale. In caso contrario sono realizzate a cura e spese dell’interessato che ha generato la necessità di modifica e/o riordino. Ogni aggiuntiva installazione di segnaletica informativa per la maggiore e accentuata evidenziazione della numerazione civica è esaminata dal comune su richiesta dell’interessato ed è realizzata e mantenuta a cura e spese del richiedente.

## PARTE III NORMATIVA DI INTERVENTO NEGLI AMBITI TERRITORIALI

### TITOLO I – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI

#### CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE (ART. A-1 DELLA LR 20/2000)

##### Art. 18 – Dotazioni Ecologiche ed Ambientali

1. Le Dotazioni Ecologiche ed Ambientali sono definite dall'art. A-1 "Sistema Ambientale" ai sensi dell'allegato A della LR 20/2000 s.m.i.:
2. L'amministrazione stipula convenzioni urbanistiche od accordi specifici, per contribuire a raggiungere l'obiettivo di agevolare la conservazione, il miglioramento o la realizzazione, delle Dotazioni Ecologiche ed Ambientali attraverso la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 7 comma 4 della LR20/2000.
3. Per la perequazione delle relative aree necessarie qualora da realizzare e/o delle dotazioni qualora da conservare o migliorare, si applica la tabella 1 dell'art.33 delle Norme di attuazione del PSC, modulando la perequazione sulla base della condizione di trasferimento delle aree (dotazione realizzata o migliorata rispetto al solo trasferimento dell'area da realizzare).

##### Art. 19 – Le Reti Ecologiche

1 Il Sistema delle Reti Ecologiche, definito dall'art. 1.5 "Definizioni" delle norme del PTCP, concorre alla formazione delle Dotazioni Ecologiche ed Ambientali ed è suddiviso e costituito in dettaglio dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Granarolo dell'Emilia:

- a) Nodi ecologici semplici locali
- b) Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice
- c) Corridoio Ecologico Provinciale
- d) Corridoio Ecologico Locale
- e) Maceri di importanza ecologica
- f) Giardini di importanza ecologica
- g) Filari di importanza ecologica

2 Il PSC all'Art. 15 ha definito le caratteristiche del Sistema delle reti ecologiche specificandolo elemento per elemento. Il PSC demanda la realizzazione delle reti ecologiche in parte al POC, dettando indirizzi Ambito per Ambito ed in parte al presente RUE, prescrivendo specifici contributi attuativi in sede di recupero del patrimonio edilizio ex rurale di cui all'Art. 20, Paragrafo Secondo, successivo.

3 Il RUE per ognuno degli elementi sopraindicati, definisce una modalità di attuazione che si richiama alle "Linee guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche" Allegato 1 alla relazione del PTCP. Sulla base di tali linee guida, vengono identificate tre modalità di intervento:

- elemento esistente da conservare
- elemento esistente da migliorare
- creazione di nuovo elemento

L'individuazione degli elementi di cui sopra è riportata graficamente nelle tavole del RUE in base alla rappresentazione grafica indicata nella Tav. 0 riportante "Simbologia tavv. Scala 1:5000 e 1:2500" e prende origine dagli elaborati del PSC.

4 Il RUE segnala Punti di criticità (vedi Art. 3.5 PTCP); spetta ai "progetti di intervento" risolvere tali Punti di criticità individuando gli elementi conflittuali che generano discontinuità funzionali e dandone una proposta coordinata e perequabile con il relativo interesse pubblico ed individuando una soluzione in modo da essere tecnicamente ed economicamente progettata e poi realizzata nella soluzione in fase attuativa.

5 L'amministrazione attraverso convenzioni urbanistiche od accordi specifici, può, altresì, contribuire a raggiungere obiettivi particolari e specifici per risolvere criticità puntuali, agevolare la conservazione, il miglioramento o la realizzazione, delle Reti Ecologiche (art. 7 comma 4 della LR20/2000).

## CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

### Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

Le Corti coloniche di pregio o edifici singoli di valore storico-testimoniale, sono state individuate a seguito di apposito censimento con schedatura. Nelle Tavole del RUE e nelle presenti norme il numero di riferimento riportato vicino ad ogni insediamento individuato (con cerchiatura blu o rossa) rappresenta semplicemente il numero delle schede del censimento riferito alle corti di cui sopra (depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

### 1. PARAGRAFO PRIMO

#### **1.1. DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE “CORTI E NEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE”**

##### 1. – CORTE DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE

Si definisce “**Corte di Valore Storico -Testimoniale**” lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale.

E' delimitata da uno o più dei seguenti elementi:

- perimetro catastale
- perimetro dell'area cortiliva di pertinenza
- altri elementi naturali (siepi, filari, fossi)

Si possono identificare diverse tipologie morfologiche della Corte in relazione al modo di disporsi degli edifici all'interno dell'insediamento rurale e alla forma, dimensione e uso storico degli edifici esistenti nella corte medesima e cioè:

- A** - corte con tipologia edilizia a elementi giustapposti costituite dalla casa e dalla stalla riunite in unico edificio e da un edificio accessorio
- B** - corte con tipologia edilizia a elementi separati in cui casa, stalla e accessori sono separati
- C** - corte con tipologia edilizia legata a specifiche attività di tipo produttivo in cui sono compresenti case ed edifici produttivi legati alle coltivazioni industrializzate
- D** - corte con tipologia edilizia di tipo monumentale caratterizzate dalle grandi ville padronali e dagli edifici di pertinenza

Le suddette tipologie di aggregazione possono rappresentare un elemento indicativo di riferimento per la elaborazione dei progetti unitari e dei piani di recupero delle corti di valore storico testimoniale e/o monumentale.

All'interno di dette corti, gli edifici vengono poi classificati in base alle caratteristiche di cui al punto 1.3 successivo

##### 1.2. – EDIFICIO DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE

Si definisce “Edificio di Valore Storico-Testimoniale” un edificio isolato o all'interno di un insieme di più edifici, che singolarmente mantiene ancora leggibili tutte le caratteristiche tipologiche e storiche dell'edilizia e della originaria tradizione rurale.

Tali edifici vengono poi classificati in base alle caratteristiche di cui al punto successivo.

##### 1.3. - TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI

Si definisce “Tipologia degli Edifici Rurali” la classificazione degli edifici in relazione alle loro caratteristiche formali, dimensionali e d'uso storico.

Al punto 2.1 le tipologie riconosciute sono state codificate, con lettera identificativa, nelle principali classi tipologiche di edifici.

##### 1.4. - ABACO DEGLI EDIFICI

Si definisce “Abaco degli Edifici” il manuale, depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, avente funzione indicativa e di orientamento, eventualmente predisposto e mantenuto aggiornato dall'amministrazione comunale con lo scopo di fornire suggerimenti ai soggetti interessati alle metodologie di intervento legate al recupero dei fabbricati di interesse storico testimoniale del territorio rurale. Esso contiene:

- la rappresentazione grafica delle più frequenti classi tipologiche degli edifici riscontrate sul territorio comunale;
- schema assonometrico tipo di riferimento;
- pianta schematica della tipologia di riferimento con riportato lo schema distributivo.

### 1.5. – SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE

Si definisce “Schema esemplificativo di potenziamento del verde” il manuale, depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, avente funzione indicativa e di orientamento, eventualmente predisposto e mantenuto aggiornato dall'amministrazione comunale, con lo scopo di fornire suggerimenti ai soggetti interessati alle metodologie di intervento legate al potenziamento del verde.

Le schede del manuale riportano, quindi, degli schemi da ritenersi esclusivamente orientativi per rappresentare cosa si intende per potenziamento e valorizzazione nonché creazione ex novo, del verde rurale di una corte.

### 1.6. PROGETTO UNITARIO

Nell'ambito rurale si definisce “progetto unitario”, il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una “corte”, secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali.

Il “progetto unitario” deve definire:

- il perimetro della “corte”
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti
- gli edifici da demolire
- gli edifici da conservare
- gli edifici da trasformare
- gli eventuali edifici di nuova costruzione
- la definizione del nuovo impianto del verde, il tipo di piantumazioni, la predisposizione di interventi di potenziamento delle reti ecologiche, tenendo presenti i dettati dell'art. 42 - “ Verde Privato di Pregio” del RUE e gli schemi esemplificativi di potenziamento del verde.

Il “Progetto Unitario” deve essere presentato come supporto allegato al relativo titolo edilizio abilitativo necessario per l'intervento edilizio proposto anche per un singolo edificio facente parte della corte e solo nel caso in cui i fabbricati costituenti la corte non siano già stati in precedenza e/o già anche solo in parte restaurati o recuperati.

Il “Progetto Unitario” deve sempre essere presentato qualora vi sia un intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione anche per un singolo edificio facente parte della corte, interessante aree individuate ai sensi dell'art. 42 - “ Verde Privato di Pregio” del RUE.

Per gli interventi eseguiti all'interno della sagoma planivolumetrica, anche comportanti aumento di Superficie calpestabile e/o il cambio d'uso verso funzioni residenziali, non occorre la presentazione del “Progetto Unitario”.

L'intervento di recupero può essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che sarà allegata in bozza al Progetto Unitario o alla richiesta di titolo abilitativo, attraverso la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, opere di igienizzazione degli scarichi, dotazioni ecologiche da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale in relazione all'ambito territoriale in cui è inserita la corte da recuperare.

#### 1.6.1. Criteri costruttivi e morfologici

Il recupero degli edifici storici e testimoniali é vincolato dalle categorie d'intervento previste dal RUE, a cui ciascun manufatto edilizio è associato e da quanto prescritto all'Art. 18 del PSC; costituiscono inoltre una specifica indicazione di criteri costruttivi e morfologici (strutturali e di finitura) quelli indicati ai punti successivi fatte comunque salve le normative tecniche ed edilizie vigenti e/o successivamente entrate in vigore, comunque prevalenti.

Relativamente agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, sono fatte salve le modalità gli usi compatibili e le condizioni d'intervento stabilite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

#### Strutture verticali

1. Le strutture portanti verticali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente, delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).

2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa secondo il metodo “cuci-scuci”, o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

#### Strutture portanti orizzontali

1. Le strutture portanti orizzontali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Gli elementi lignei (solai e tetto), dovranno essere recuperati sostituendo gli elementi deteriorati od estranei aggiunti, con nuovi elementi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate od inesistenti, si potrà procedere al loro completo ripristino.
2. Le strutture di copertura dovranno rispettare la tipologia del tetto (a due, tre o quattro acque), gli sporti e la relativa pendenza.
3. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo.
4. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne, o materiali nuovi e tecnologie innovative per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali.

#### Manti di copertura comignoli, abbaini e canali di gronda

1. I manti e gli elementi di finitura della coperture debbono essere mantenuti o recuperati in coerenza con la tradizione locale, mediante la conservazione ed il ripristino delle finiture originarie, relativamente ai seguenti elementi:
  - coppi ed embrici in cotto;
  - sporti di gronda (questi debbono essere per dimensioni e forma coerenti con il tipo di muratura e di copertura dell'edificio).
2. Non sono ammessi sporti della copertura nei timpani laterali eccedenti le dimensioni e forma della tipologia tradizionale.
3. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto prioritariamente il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore. Sono consentite forme di coibentazione sull'estradosso del tavolato nei limiti indicati dall'art. 11 della LR 15/2013, fermo il mantenimento della sovrastante medesima tipologia di copertura.
4. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato; sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.
5. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame od in lamiera verniciata.

#### Scale e collegamenti verticali

1. I corpi scala esistenti possono essere consolidati, ripristinati o sostituiti nel rispetto dell'impianto tipologico e delle strutture originali.
2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati o, laddove in avanzato stato di degrado, sostituiti con elementi di tipologia e materiali riconducibili allo stato originario per forma e dimensione.
4. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

#### Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. I paramenti murari relativi ai fronti esterni ed interni, qualora siano a faccia a vista, dovranno essere prioritariamente conservati o comunque ripristinati nella finitura originale, e realizzati in modo coerente con l'organicità prospettica dell'unità edilizia. Sono consentite forme di coibentazione a cappotto dotato di rivestimento che riproducono il medesimo aspetto estetico esistente e nei limiti indicati dall'art. 11 della LR 15/2013.

2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con l'impiego di tecniche e materiali della tradizione locale (intonaci a calce) e tinteggiata con colori naturali tradizionali; è vietato l'impiego di intonaci plastici, spatolati o graffiati. Sono consentite forme di coibentazione a cappotto che riproducano il medesimo aspetto estetico esistente e nei limiti indicati dall'art. 11 della LR 15/2013.
3. Il colore da usarsi negli intonaci dovrà essere stabilito contestualmente alla valutazione del progetto del tipo di intervento dalla CQAP o in alternativa essere demandato successivamente attraverso campionatura in loco, dovrà essere approvato preventivamente dal Comune, con riferimento alla valutazione globale dell'ambito in cui è inserito l'edificio; il Comune può redigere ed approvare un apposito "Piano del Colore" da utilizzare nei casi compresi nel presente articolo. Le valutazioni cromatiche da eseguirsi in loco sono affidate al Responsabile di Area che procede alla conferma del campione prima della tinteggiatura.

#### Infissi esterni

1. Gli infissi esterni di porte e finestre (scuri e telai a vetro) dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme all'edilizia storica dell'area, prevedendo in via prioritaria il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e/o persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, ma sempre in coerenza con altri analoghi di tipo tradizionale.
2. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, od anche in altri materiali (alluminio verniciato, pvc ecc.), ma esclusivamente nei colori e nelle forme del repertorio tradizionale locale.

#### Pavimentazioni

1. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino o la sostituzione di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
2. Nel caso di nuove pavimentazioni si dovranno usare materiali simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.
3. Sono comunque vietate pavimentazioni esterne alla "Palladiana" (indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato), od in asfalto, sia per quanto riguarda la viabilità di accesso privata che per le aree pertinenziali della corte o dell'edificio tutelato. Sono consentite forme di pavimentazione esterna che riproducono l'effetto della tradizione locale (ghiaia, ciottoli, cotto, terra battuta, tavolato, prato armato, ecc).

#### Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari, (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.) devono essere conservati e restaurati; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

#### Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni, perimetrali al lotto, esclusivamente in rete metallica e paletti, integrata con basamenti murari non eccedenti cm 30 sopra il livello del terreno, di altezza massima complessiva (rete più basamento) di mt. 2,00.
2. All'interno delle corti ex rurali di valore storico testimoniale, le separazioni tra proprietà diverse potranno essere realizzate con la tipologia di recinzione di cui al punto 1 precedente ma con basamento murario a filo terreno individuando, in sede di Progetto Unitario, uno spazio libero a servizio di tutti gli edifici della corte, che, partendo dall'accesso sulla viabilità ordinaria, mantenga l'immagine tradizionale dell'aia.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura fuori dai limiti indicati al precedente punto 1, qualora realizzati in coerenza ed analogia con la tradizione locale.
4. E' ammessa la piantumazione di siepe viva perimetrale al lotto, mentre la suddivisione tra proprietà deve essere resa il più possibile non percepibile.

#### 1.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI FINALIZZATE ALLA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO

1. Per gli interventi sugli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo con metodologia tipo B (RC-B) e ristrutturazione edilizia con metodologia di intervento finalizzata alla salvaguardia di talune caratteristiche costruttive determinanti vincolo parziale (REV), si potrebbero avere due situazioni al momento dell'attuazione degli interventi:

**a - Edifici per i quali vengono riscontrate dal Progettista al momento della richiesta o deposito del titolo abilitativo condizioni di precarietà statica.**

Dovranno essere presentati al momento della richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti tecnici:

- una perizia giurata sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte, nonché una descrizione dei materiali da usare come descritto al punto 1.6.1 precedente, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e di deficienza delle strutture;
- calcolo del contributo di costruzione determinato sulla base della quantificazione delle modalità di intervento come indicato in perizia.

**b - Edifici per i quali vengono riscontrate da parte del D.L. durante l'esecuzione dei lavori già dotati di titolo abilitativo, condizioni di precarietà statica.**

La D.L. dovrà immediatamente valutare l'opportunità di ordinare la sospensione di ogni attività edilizia dandone eventuale conoscenza scritta all'Amministrazione Comunale al fine di valutare i relativi adempimenti necessari ai sensi della LR 15/2013 e LR 23/2004. Qualora la variata metodologia d'intervento richieda, ai sensi della normativa vigente, un nuovo titolo abilitativo esso dovrà essere corredato dai seguenti allegati:

- perizia giurata individuante le condizioni di precarietà statica, con rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione lavori, ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi, tavola degli interventi e ripristino degli elementi architettonici, così come descritto al punto 1.6.1 precedente;
- calcolo del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento, come indicato in perizia;
- tutti gli altri adempimenti necessari ai sensi della normativa vigente.

## **2. PARAGRAFO SECONDO**

### **2.1. IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRAURBANO DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE**

Le corti e gli edifici di valore storico-testimoniale (Art. A-21 comma 2 della LR 20/2000) presenti sul territorio extraurbano sono stati così classificati:

#### **2.1.1 - Corti di valore storico-architettonico-ambientale**

1. Tali corti comprendono edifici di valore storico-architettonico inseriti in zone di interesse naturalistico-ambientale caratterizzate spesso da impianti arborei di pregio; cartograficamente sono state individuate come “*giardini di importanza ecologica*” e contrassegnate in cartografia con una **cerchiatura blu di grosso spessore**.

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L'intervento nelle “corti di valore storico-architettonico-ambientale” avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione di un Progetto Unitario, solo nei casi indicati al punto 1.6, da allegare a tutte le richieste di titolo edilizio inerenti la stessa corte, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti. Nel caso di interventi edilizi di recupero pesante il progetto, indicativamente redatto anche secondo le indicazioni contenute nell' abaco dei tipi edilizi, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una Sa (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 20 mq.; nel caso di usi non residenziali la Sa dovrà essere funzionale all'uso previsto;
- la localizzazione della Sa deve essere prevista in via prioritaria nei fabbricati esistenti; solamente nel caso in cui la localizzazione della Sa in questi fabbricati contrasti con il tipo di intervento è possibile prevedere la Sa in nuovi fabbricati anche riutilizzando eventuali edifici accessori legittimati esistenti; in tal caso è possibile demolire e ricostruire tali edifici accessori al fine di una riqualificazione complessiva della corte.
- le Superfici accessorie pertinenziali realizzate in nuovi fabbricati non potranno avere una superficie superiore a 20 mq per ogni unità abitativa e sono consentite una tantum. Le nuove edificazioni dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all'edificio principale, preferibilmente accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo.
  - E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.
- il Progetto Unitario deve prendere in considerazione tutta l'area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportati nelle tavole del RUE, anche in rapporto all'Art. 42 successivo. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente.
- Per le unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sprovviste della dotazione minima di autorimesse è consentita la realizzazione di Superfici accessorie pertinenziali in nuovi fabbricati di superficie massima pari a 20 mq, di cui minimo 15 mq da destinare ad autorimessa, che dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all'edificio principale e localizzati avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.
- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

#### **2.1.2 - Corti o edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui.**

1. Tali corti (individuate in cartografia con una **cerchiatura blu di sottile spessore**) sono caratterizzate dalla presenza della totalità degli edifici che assumono un valore storico testimoniale

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L'intervento nelle “corti di valore storico-testimoniale” avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione di un Progetto Unitario, solo nel caso individuato al punto 1.6, da allegare a tutte le richieste di titolo edilizio inerenti la stessa corte, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti. Nel caso di interventi edilizi di recupero “pesante” il progetto indicativamente redatto anche secondo le indicazioni contenute nell'abaco

dei tipi edilizi, dovrà prevedere una dotazione tale che per ogni unità abitativa venga prevista una Sa (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 20 mq;

- la localizzazione della Sa deve essere prevista in via prioritaria nei fabbricati esistenti ; solamente nel caso in cui la localizzazione della Sa in questi fabbricati contrasti con il tipo di intervento è possibile prevedere la Sa in nuovi fabbricati.

In presenza di elementi incongrui legittimati (classificati o meno con la lettera K) è possibile in sede di redazione del progetto, a supporto del titolo abilitativo, riutilizzare la superficie legittimata per destinarla a servizi alla residenza o ad altro uso, purché correttamente inseriti in un progetto complessivo e realizzati con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale con soluzioni architettoniche di ripristino e/o di coerente integrazione; è sempre ammesso il cambio d'uso, verso la funzione residenziale ovvero l'utilizzo della superficie di forni, pollai e porcilaie, purché legittimi e di altezza dell'edificio (H) superiore a m 2,50, al fine di riqualificare la corte; sono ammessi modesti incrementi di superficie di tali manufatti accessori, al solo fine di raggiungere la dimensione minima di una autorimessa o un suo multiplo (dimensione minima di una autorimessa 3,00 x 5,00 m);

- le Superfici accessorie pertinenziali realizzate in nuovi fabbricati non potranno avere una superficie superiore a 20 mq per ogni unità abitativa e sono consentite una tantum. Le nuove edificazioni dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all'edificio principale, preferibilmente accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo.

E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.

- il Progetto Unitario, qualora richiesto al punto 1.6 deve prendere in considerazione tutta l'area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportati nelle tavole del RUE, anche in rapporto all'Art. 42 - "Verde privato di Pregio" successivo. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente.
- Per le unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sprovviste della dotazione minima di autorimesse è consentita la realizzazione di Superfici accessorie pertinenziali in nuovi fabbricati di superficie massima pari a 20 mq che dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all'edificio principale e localizzati avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.
- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

### **2.1.3 - Edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui.**

1. Tali edifici (individuati in cartografia all'interno di una cerchiatura rossa) sono individuati per la loro tipologia (espressa mediante una lettera di identificazione tipologica ed un numero che fa riferimento alle schede del censimento del patrimonio edilizio in zona extraurbana effettuato dal Comune) a cui applicare le modalità e gli usi di cui ai successivi punti.

2. Tali edifici possono essere ricompresi all'interno di "*giardini di importanza ecologica*"; in tal caso vengono contrassegnati in cartografia all'interno di una cerchiatura rossa di grosso spessore.

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L'intervento sugli "edifici di valore storico-testimoniale" avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- intervento diretto, comprendente la definizione dell'utilizzo delle superfici abitative e per servizi accessori residenziali, con progetto indicativamente redatto anche secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei tipi edilizi. Il progetto finale dovrà prevedere una dotazione tale che per ogni unità abitativa venga prevista una Sa (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 20 mq.;
- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui se presenti; nel caso siano legittimati possono essere ristrutturati, ovvero demoliti e ricostruiti inserendoli correttamente in un disegno generale, con uso di tecnologie e materiali riferiti e coerenti all'edificio principale; nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpate anche i fabbricati destinati a servizio della residenza;
- è sempre ammesso il cambio d'uso, ovvero l'utilizzo della superficie di forni, pollai e porcilaie, purché legittimi e di altezza dell'edificio (H) superiore a m 2,50, al fine di riqualificare l'ambito circostante l'edificio o gli edifici; sono

ammessi modesti incrementi di superficie di tali manufatti accessori, al solo fine di raggiungere la dimensione minima di una autorimessa o un suo multiplo (dimensione minima di una autorimessa 3,00 x 5,00 m);

- le Superfici accessorie pertinenziali realizzate in nuovi fabbricati non potranno avere una superficie superiore a 20 mq per ogni unità abitativa e sono consentite una tantum. Le nuove edificazioni dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali all'edificio principale, preferibilmente accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. Il presente comma non opera nel caso in cui sia presente un manufatto accessorio legittimo recuperabile.

E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.

- è prevista la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, o convenzione (art. A-21, comma 2, lettera e), ed inoltre comma 5, della LR 20/2000), per regolare gli aspetti associati al recupero degli edifici ed inoltre fissare le modalità e gli impegni per il potenziamento del verde e la realizzazione di reti ecologiche, dove indicato nelle tavole del RUE.
- Per le unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sprovviste della dotazione minima di autorimesse è consentita la realizzazione di Superfici accessorie pertinenziali in nuovi fabbricati di superficie massima pari a 20 mq che dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all'edificio principale e localizzati avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.
- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

## 2.2. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PER TIPOLOGIA

Gli edifici di valore storico-testimoniale presenti in territorio extraurbano, compresi o meno in una corte di valore storico-testimoniale, o in una corte aventi analoghe caratteristiche tipologiche ma risultata ormai integrata nel territorio urbanizzato, sono stati classificati secondo le seguenti tipologie edilizie:

### A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

### B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storizzate

### C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pollai, ecc.

C5 – Pozzi, silos

### D - Edifici religiosi e/o manufatti particolari

D1- Oratori e/o manufatti per il culto

D2 - cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

### E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

### F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 – Torri, torri colombaie

F2 - Opere idrauliche storiche

F3 – Porticati o tipologie singolari

### R - Edifici in stato di rudere

### H – Opifici e insediamenti di valore storico testimoniale

### K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

Si stabilisce che a fronte di documentazione probatoria (stralcio del Catasto Gregoriano) o altro materiale storico-documentale (ad esempio Catasto Buoncompagni, Carta del Chiesa, I.G.M. di fine '800, ecc.) nonché da completa documentazione fotografica e di rilievo degli edifici interessati, l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, sentita la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, può far rientrare gli edifici non classificati dal RUE, fra

quelli soggetti a tutela e assimilabili con le tipologie edilizie precedenti. L'Area Pianificazione e Gestione del Territorio sulla base della documentazione ricevuta e sentita la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, attribuirà le relative categorie di intervento. Tale norma è applicabile esclusivamente ai fabbricati con caratteristiche tipologiche analoghe a quelle degli antichi fabbricati rurali (Stalla, Fienile, Casa, Caselle, Forni, Pozzi) realizzati non oltre i primissimi anni del 1900 (tipologia del Dotti). Sono esclusi tutti i fabbricati aventi caratteristiche costruttive moderne o realizzati con materiali prefabbricati. Utilizzando le stesse valutazioni precedenti, l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio può correggere errori materiali di classificazione dei medesimi edifici. A seguito di tale procedura le Tavole del RUE dovranno essere aggiornate, sulla base delle osservazioni presentate dai soggetti interessati o su osservazione dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, in occasione e all'interno di una procedura di variante allo strumento urbanistico. Tale procedimento di riconoscimento storico può essere richiesto separatamente dal titolo edilizio ovvero quale endoprocedimento all'interno del titolo stesso relativo alle caratteristiche dell'intervento necessario per eseguire il recupero (Art. 3 lettere b, c, d, del DPR 380/2001).

### **2.3. USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI**

Gli usi indicati sono riferiti all'ambito rurale in cui vengono consentiti ai sensi dell'Art. A-21 della LR 20/2000. Sono consentiti tutti i tipi di intervento indicati all'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 compatibili con le modalità costruttive indicate al precedente punto 1.6.1, finalizzandoli alla prevalente conservazione dell'organismo edilizio e della tipologia costruttiva del bene. In tali fabbricati sono altresì consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS). Sono in generale sempre consentiti nei casi in cui il patrimonio edilizio versi in stato di rudere ovvero in stato di demolizione, gli interventi di RE-T e RE-D. L'individuazione del tipo di intervento è finalizzata anche a fornire indicazioni metodologiche costruttive per il recupero. Sono consentite metodologie costruttive che prevedono categorie di intervento di natura meno pesante (es. da RE-V a RC-A o RC-B ovvero da RC-A o RC-B a MS).

#### **2.3.1 RIUSO PER FUNZIONI NON AGRICOLE O MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DI CUI ALLA L.R. N. 15/2013 S.M.I. ALL'ART. 7 co.1 Lett. O) E co. 3:**

- Le condizioni di ammissibilità per gli interventi di recupero elencate anche nel precedente art. 2.1 sono subordinate ai sensi dell'art. A-21 della L.R. n°20/2000 all'esistenza di una dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità
- Nel caso di attuazione di interventi di recupero di fabbricati esistenti per usi non agricoli o mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. n°15/2013 si rinvia alle disposizioni di legge e ai limiti all'edificabilità imposti dall'art. A-21 co. 3 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000 s.m.i.
- L'atto dispositivo del suddetto vincolo di inedificabilità per scorporo dei fabbricati "ex rurali" esistenti è soggetto all'obbligo di trascrizione presso la competente conservatoria dei RR.II. contemporaneamente alla variazione dell'iscrizione catastale.
- Per edifici con originaria funzione abitativa l'unità agricola di riferimento è quella esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 20/2000 (24/03/2000), mentre per edifici con funzione diversa l'unità agricola di riferimento è quella esistente alla data di adozione del RUE testo originario
- Lo scorporo, in data successiva a quella dell'approvazione delle presenti norme di edifici originariamente asserviti all'unità fondiaria agricola esclude, se non previsto espressamente dalle presenti norme, il rilascio di titoli edilizi abilitativi per nuove edificazioni aventi la medesima destinazione di quelli scorporati; in particolare:
  - a) per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, è preclusa la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per 10 anni dalla trascrizione dell'atto d'obbligo.
  - b) per edifici con originaria funzione abitativa, è preclusa permanentemente la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura.

**1. Per gli edifici classificati A1 e A2 sono ammessi:**

**USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

**INTERVENTI**

Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)

**2. Per gli edifici classificati B1 e B2 sono ammessi:**

**USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

**INTERVENTI**

Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)

**3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E, H, sono ammessi:**

**USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

**INTERVENTI**

Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)

**4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:**

**USI**

- UD2
- servizi accessori agli Usi: UA1, UB15, UB23, UB26, UB30, da UD1 a UD10, UE1

**INTERVENTI**

Ristrutturazione edilizia (RE-P)

**5. Per gli edifici classificati D1, D2, F1, F2, F3 sono ammessi:**

**USI**

- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;
- UB30

**INTERVENTI**

Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)

**6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere) sono ammessi:**

**USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

**INTERVENTI**

Ripristino tipologico (RE-T)

**7. Gli edifici classificati C5**

**USI**

- Servizio originario e accessorio alle funzioni principali

## INTERVENTI

Restauro risanamento conservativo tipo A (RC-A)

### 8. Gli edifici classificati K

#### USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1
- Servizio accessorio alle funzioni principali

#### INTERVENTI

Ristrutturazione edilizia (RE-P))

### 9. Edifici non classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico)

Nel territorio extraurbano sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali, anche non più funzionali all'attività agricola, che sono stati individuati e contrassegnati in cartografia all'interno di una **cerchiatura a tratteggio rosso**; tali edifici possono essere raggruppati nel seguente modo:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale
- b) edifici nei quali sono presenti, oltre all'uso residenziale, anche gli altri usi di cui al punto successivo, purché regolarmente legittimati.
- c) edifici completamente utilizzati per altri usi (magazzini, depositi, usi terziari di servizio o di recupero materiali edilizi, artigianali ecc, anche se dismessi), legittimamente preesistenti e/o regolarizzati da condono edilizio e che non siano funzionali all'attività agricola.

## PRESCRIZIONI COMUNI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di rigenerazione e riuso di detti fabbricati devono obbligatoriamente attenersi, alle condizioni di ammissibilità richiamate al punto 2.3.1 nonché alle seguenti caratteristiche tipologiche e ambientali:

- devono essere conservate le disposizioni geometriche degli edifici tipiche della corte agricola, rinviando indicativamente anche all'abaco dei tipi edilizi
- possono essere realizzati edifici esclusivamente con coperture a falda inclinata con pendenza tipica del territorio rurale della pianura;
- le finiture dovranno attenersi ai materiali e colori tipici della contesto rurale;
- le altezze massime degli edifici potranno essere pari all'esistente con un massimo di 2 piani fuori terra Hmax fronte 6,50 ml, pendenza falda 33%
- dovranno essere rispettate le distanze minime previste dal DM 1444-68, con un minimo di 5 m dai confini e 10 m tra pareti finestrate, fatta salva ogni disposizione vigente in merito alle fasce di rispetto dei vincoli;
- agli edifici già recuperati in virtù del presente comma 9 di cui alle norme di RUE Variante 2015 e precedenti non si applicano le presenti norme di dettaglio. Per gli stessi non sono ammessi ulteriori frazionamenti o trasformazioni di SA in SU se non entro i limiti disposti da normativa sovraordinata.;
- gli interventi di recupero di cui ai seguenti commi sono ammessi una tantum e previo deposito, unitamente al titolo abilitativo di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII che disponga altresì il vincolo di conservazione delle destinazioni d'uso .
- il recupero di edifici con destinazione diversa da quella residenziale , è ammissibile verso usi residenziali solo qualora vengano realizzate operazioni di bonifica e adeguamenti igienico-sanitari delle muraure, nonché sia consentita la trasformazione architettonica dello stesso. In generale non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali all'interno di ex opifici.
- Per quanto attiene al numero di unità ricavabili dall'intervento si rinvia alle indicazioni di cui all'art. 29 del PSC per il riutilizzo del patrimonio ex rurale inutilizzato

## INTERVENTI AMMESSI

**Gli edifici di cui al punto a)** "edifici completamente utilizzati ad uso residenziale";: ammessa la conservazione dell'uso residenziale all'interno della Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme; è ammessa la realizzazione di alloggi con Su non inferiore a **120 mq** a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa) e , da ricavare nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

- Per edifici con funzione residenziale agricola si rinvia alla disciplina specifica prevista per l'ambito rurale di cui al seguente Art.32.1 e seguenti.
- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale
- Sono ammessi i seguenti:

### USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1
- servizi accessori alle attività principali insediate

### INTERVENTI

Ristrutturazione edilizia (RE-P))

**Gli edifici di cui al punto b)** "edifici nei quali sono presenti, oltre all'uso residenziale, anche gli altri usi": all'interno della Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di alloggi con Su non inferiore a 120 mq a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa) e , da ricavare nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

- Per edifici con funzione residenziale agricola si rinvia alla disciplina specifica prevista per l'ambito rurale di cui al seguente Art.32.1 e seguenti.
- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale
- Sono ammessi i seguenti:

### USI

- UA1
- UB15, UB30
- da UD1 a UD10
- servizi accessori alle attività principali insediate

### INTERVENTI

Ristrutturazione edilizia (RE-P))

**Per gli edifici di cui al punto c)** "edifici completamente utilizzati per altri usi": utilizzando la Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è ammessa la sostituzione dell'edificio o del complesso di edifici con intervento di demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di max n°2 alloggi con Su non inferiore a 120 mq a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa) , da ricavare nell'edificio o in corpo separato nel rispetto della superficie massima esistente.

Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

Sono ammessi i seguenti:

### USI

- UA1
- servizi accessori alla residenza

### INTERVENTI

Ristrutturazione edilizia (RE-P)

Demolizione con successiva ricostruzione (D/R)

**10. Edifici non classificati in** tutti gli edifici non ricompresi nelle definizioni di cui sopra e non contrassegnati all'interno di alcuna cerchiatura del territorio rurale vanno conservate le superfici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme per le quali è ammesso il mutamento di destinazione d'uso esclusivamente ai sensi dell'art. 7 co. 1 L.R. n. 15/2013, per perdita dei requisiti di ruralità. Tutte le superfici esistenti non abitative, in caso di riuso per funzioni non agricole, potranno essere trasformate, previo deposito di idoneo titolo abilitativo per mutamento di destinazione d'uso, esclusivamente verso usi accessori alla residenza o altri usi accessori.

## **Art. 20bis – Edifici di pregio storico-architettonico-ambientale-testimoniale (Art. A-9 della LR 20/2000)**

1. Tali edifici possono essere presenti sia negli Ambiti rurali (e quindi in alcuni casi possono essere indicati in sovrapposizione alla classificazione tipologica degli edifici di cui all'Art. 20 precedente la quale in tal caso ha solo valore di individuazione tipologica conoscitiva) che negli Ambiti consolidati urbani. Il tipo di intervento previsto nel presente articolo è prevalente rispetto quello eventualmente indicato nella classificazione di cui al Paragrafo 2, punto 2.3, dell'Art. 20 precedente.

### **Paragrafo 1 Individuazione, categorie e modalità di intervento, usi ammissibili**

#### 1. Edifici di interesse storico architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore nero.

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati preliminarmente nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Monumentali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

Ogni determinazione, prescrizione, compatibilità del bene tutelato con la categoria dell'intervento derivante dal nulla osta della Soprintendenza è considerata prevalente ai fini delle categorie di intervento ammissibile e dell'uso compatibile (comma 2, art. 20-bis) rispetto alle norme eventualmente in contrasto del presente RUE.

#### 2. Edifici di pregio storico culturale e testimoniale (comprendenti anche gli edifici assunti dal PTCP)

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore rosso.

Per questi edifici le categorie di intervento di recupero ammissibili sono:

Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), il Risanamento conservativo RC-A.

#### 3. Edifici di pregio storico culturale (comprendenti gli edifici di proprietà pubblica, della Chiesa ed Opere Pie)

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore viola.

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati a preliminarmente nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Monumentali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004. Se tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi di interesse, saranno automaticamente sottoposti alla disciplina di cui al punto 5 successivo.

#### 4. Edifici di pregio storico culturale

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore blu.

Per questi edifici le modalità di intervento di recupero ammissibili sono:

Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Risanamento conservativo di tipo A (RC-A), Risanamento conservativo di tipo B (RC-B).

#### 5. Edifici di pregio testimoniale

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore arancio.

Per questi edifici le modalità di intervento di recupero ammissibili sono

Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Risanamento conservativo di tipo A (RC-A), Risanamento conservativo di tipo B (RC-B), Ristrutturazione Edilizia (RE-V).

#### 6. Prescrizioni comuni per tutti gli edifici di cui ai commi precedenti:

Nei casi in cui il patrimonio edilizio versi in stato di rudere ovvero in stato di parziale o totale demolizione, si potrà

valutare l'ammissibilità degli interventi di RE-T e RE-D. L'individuazione della modalità di intervento è finalizzata anche a fornire indicazioni metodologiche e costruttive del tipo di recupero.

Sono consentite metodologie costruttive che prevedono categorie o modalità di intervento di natura meno pesante (es. da RE-V a RC-A o RC-B ovvero da RC-A o RC-B a MS).

Tutte le destinazioni d'uso e/o le mutazioni d'uso compatibili con gli aspetti tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con il contesto ambientale sono ritenute ammissibili e conseguibili ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001.

Per gli edifici specialistici (municipio, chiese, scuole, ecc) pubblici e privati vanno mantenuti gli usi in essere salvo dismissione o trasferimento della funzione in altra sede con conseguente definitivo abbandono della originaria funzione.

Per tutti gli edifici sono ammessi inoltre i seguenti Usi raggruppati per funzioni all'art. 12.2 precedente se ed in quanto compatibili con l'edificio sottoposto a tutela:

- a) Residenziale;
- b) Turistico Ricettiva;
- c) Produttiva;
- d) Direzionale;
- e) Commerciale;
- f) Rurale

Attuando le valutazioni e le metodologie indicate nell'articolo 11.8, i sottoindicati usi:

UA3; UB2; UB3; UB4; UB17; UB18; UB19; UB20; UB21; UC1; UC2; UC3; UC4; UC5; UB6; UB7; UB8; UB9; UB10; UB11; UB12; UB14; UB15-bis; UD2; UD3; UD4; UD5; UD6; UD7; UD8; UD9; UD10; saranno ritenuti ammissibili e conseguibili, qualora vengano accertati la compatibilità con gli aspetti tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con il contesto ambientale, la sostenibilità degli impatti socio ambientali generati, gli aspetti inerenti con le dotazioni territoriali necessarie all'uso e la loro eventuale monetizzazione. E' ammissibile il ricorso a permesso di costruire convenzionato.

## TITOLO II – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO

### CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

#### Art. 21 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (art.A-7 LR 20/2000)

##### **paragrafo 1): Definizione**

1. Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Queste connotazioni sono riconosciute nel:

- Centro storico della frazione di Casette di Cadriano.

Per tale località è stata redatta una cartografia in scala maggiore e di maggior dettaglio (vedi Tav. 7 del RUE), per definire, in base alla relativa classificazione, modalità di intervento ed usi ammessi sui fabbricati esistenti. Sono fatte salve le modifiche edilizie ai sensi dell'art. 7 commi 3-bis e 3 ter della LR 20/2000, dell'art.11 della LR 15/2013 e le forme di incentivazione ivi indicate.

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare
Capacità edificatoria Su e Sa	=	Su contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente Sa contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente - sono ammessi incrementi di Su discendenti da una rilettura degli usi delle varie porzioni che costituiscono l'unità immobiliare, in relazione alla definizione di Su e Sa.
Interventi ammessi	=	- per tutti gli edifici MO, MS, CD - per gli edifici rossi RC-A - per gli edifici blu RC-B - per gli edifici arancio REV - per gli edifici bianchi RE-P, D, RAL
Modalità di attuazione	=	Intervento edilizio diretto
Usi ammessi	=	- UA1 - UB1, UB2, UB3, UB5, UB15, UB16, UB 23, UB25, UB26, UB29, UB30,  Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.

##### **paragrafo 2): Parametri**

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito Centro Storico Casette di Cadriano:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di SU (da realizzare o monetizzare)

— altezza degli edifici (H): uguale all'esistente.

Si applica nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

— distanza tra edifici/distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H)

di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;

- distanza tra edifici /distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito Centro Storico e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermi sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 22 – Ambiti da riqualificare (AR-A) e (AR-B) (art. A-11 della LR 20/2000)**

**paragrafo 1): Definizione**

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, gli “Ambiti da riqualificare” sia mediante *Rifunzionalizzazione* che mediante *Sostituzione edilizia*.

Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con la lettera identificativa che deriva dal PSC. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Art. 24 e 25 del PSC medesimo.

L’attuazione degli Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione e per sostituzione edilizia avviene mediante il POC, nei casi indicati al punto 2 –bis dell’art. 30 della LR 20/2000 nel quale saranno precisate e definite le caratteristiche indicate al comma 3 dell’art. A-11 della LR 20/2000.

2. Fino all’approvazione del POC in questi Ambiti si applicano le seguenti norme finalizzate ad agevolare la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell’art. 7 ter commi 3-bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell’art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliari
Capacità edificatoria Su e Sa	=	Su contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente Sa contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente Per interventi di recupero “pesante” nel caso della funzione residenziale sono da prevedere dotazioni minime di Sa per ogni unità immobiliare, pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A , RC-B, RE-T, RI, D, RAL ,CD, NC, RE-P a parità di Su demolita
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o intervento diretto convenzionato con PU
Usi ammessi	=	- UA1 - UB1, UB2, UB3, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB12, UB14, UB15, UB16, UB26, UB25, UB26, UB29, UB30, - UF1, UF2 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all’Art. 38 successivo.

3. Per tali ambiti dovranno essere eseguiti indagini di caratterizzazione, ai sensi del D.Lgs 152/2006 Titolo V, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante, preliminarmente alla presentazione dei titoli abilitativi nel caso di interventi edilizi diretti convenzionati con PU o preliminarmente all’inserimento in POC.

**paragrafo 2): Parametri**

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare negli Ambiti AR-A e AR-B:

Gli standard si applicano in caso di ristrutturazione con cambio d’uso (lo standard si applica alla quota di superficie che cambia l’uso), demolizione e ricostruzione (lo standard si applica a tutta la superficie demolita e ricostruita), ampliamento (NC):

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi pubblici P1: 5 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

**Art. 22bis – Sottoambito da riqualificare F/G – Quarto Inferiore – mediante Intervento con P.U.**

**paragrafo 1): Definizione**

1. Nella Tav. 5, scala 1:2500 del RUE, è individuato un Sottoambito che comprende, a nord e a sud della Via San Donato, delle porzioni degli Ambiti di riqualificazione “F” e “G”. La previsione ha come obiettivo la riqualificazione di una porzione dell’Ambito F in parte occupata dall’area di sedime, dismessa da anni, di una “stazione di servizio distribuzione carburante” ed in parte occupata da edifici in stato di abbandono; per questa area la riqualificazione avverrà mediante gli interventi sottodefiniti. Nella fascia stradale della via San Donato, ricompresa nella perimetrazione del sottoambito “F/G”, sono previste opere di urbanizzazione per riqualificare i due fronti strada con parcheggi e percorsi pedonali.

Gli Ambiti di riqualificazione “F” e “G” sono graficizzati con un perimetro rosso scuro con la lettera identificativa che deriva dal PSC.

Il sottoambito di riqualificazione “F/G” utilizza la stessa simbologia grafica inserendosi nei due perimetri precedenti.

L’attuazione di questo Sottoambito, considerata la scala edilizia della previsione, si attua mediante “**Intervento con Progetto Unitario (P.U.) convenzionato**”, di cui agli Artt. 6.1 e successivi del presente RUE.

Sono previsti i parametri edilizi riportati di seguito:

Superficie minima di intervento	=	- Superficie fondiaria perimetrata nella Tav. 5 del RUE scala 1:2500
Capacità edificatoria Su e Sa	=	- Su, uguale alla Su esistente - Sa, in proporzione agli usi e da contenere nella Sagoma planivolumetrica della Su recuperata Nel caso della funzione residenziale sono da prevedere dotazioni minime di Sa per ogni unità immobiliare, pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC-B per gli edifici di colore blu - D per gli edifici bianchi - Riqualificazione delle aree libere
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto con PU di cui agli Artt. 6.1 e successivi del presente RUE
Usi ammessi	=	- UA1, UA3 - UB1, UB5, UB15, UB24 (solo ambulatori)
Standard	=	Rispetto alle funzioni specifiche: - Residenza (UA1, UA3): • Verde pubblico (25 mq ogni 28 mq di Su, da monetizzare) • Parcheggi privati P3 (nella quantità di cui all’Art. 41 successivo – da realizzare) • Parcheggi pubblici P1 (nella quantità di cui all’Art. 41 successivo – da realizzare o monetizzare) - Terziario/Ristorativo (UB1, UB15, UB24) • Verde pubblico (40 mq ogni 100 mq di Sc, da monetizzare) • Parcheggi privati P3 (nella quantità di cui all’Art. 41 successivo – da realizzare) • Parcheggi pubblici P1 (nella quantità di cui all’Art. 41 successivo – da realizzare o monetizzare) - Commerciale di Vicinato (UB5) • Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all’Art. 38 successivo.

Parametri da applicare nel Sottoambito "F/G"

- altezza degli edifici (H): 3 piani fuori terra
- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10.
- distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5 dalle aree pubbliche o di uso pubblico e 10 ml. dalle strade , salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A) (Art.A-10 della LR20/2000)**

**paragrafo 1): Definizione**

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc. Sono compresi inoltre nell'ambito, aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

**paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le modalità attuative sono le seguenti, fatte salve le modifiche edilizie ai sensi dell'art. 7 ter commi 3-bis e 3-ter della LR 20/2000, quelle di cui all'art.11 della LR 15/2013 e le forme di incentivazione ivi indicate:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliari
Capacità edificatoria Su e Sa	=	Secondo le specifiche previsioni contenute nei Piani Particolareggiati Vigenti o interventi convenzionati  Su contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente Sa contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente  Sa di NC fuori sagoma planivolumetrica,  Ampliamenti in sagoma per incremento della superficie calpestabile.
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RI, D, RAL ,CD - NC o RE-P, a parità di Su demolita e ricostruita ovvero, ristrutturata  Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nel caso RE-P, è ammesso un incremento pari al 10% della Su esistente, per reperire la dotazione minima per superfici accessorie di cui all'art. 9.6, con un minimo di mq.15 da destinare ad autorimessa in forma chiusa.</li> <li>• <b>EDIFICI ESISTENTI</b> – e' ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</li> <li>• <b>NUOVI EDIFICI</b> – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</li> <li>• sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della sagoma planivolumetrica legittima o esistente o per incremento della superficie calpestabile; l'intervento è realizzabile anche in presenza di densità fondiaria saturata.</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o intervento diretto convenzionato con PU o PUA
Usi ammessi	=	- secondo le specifiche previsioni contenute nei Piani Particolareggiati Vigenti (PUA) o interventi diretti convenzionati - UA1 - UB2, UB3, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB15, UB16, UB23, UB30 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.

Parametri		- i parametri edilizi da rispettare sono quelli contenuti nei Piani Particolareggiati Vigenti (PUA) o interventi diretti convenzionati nonché quelli di seguito definiti al paragrafo 3).
Prescrizioni Specifiche	=	Per l'unità immobiliare identificata al foglio 27, mappali 26 e 27 del Catasto urbano e sito in via Irma Bandiera n. 66, si prevede, con intervento edilizio convenzionato, la possibilità di incrementare la Su all'interno del volume esistente e la possibilità di un aumento una-tantum del 30% della Su fuori sagoma, così come definito nella Delibera del consiglio comunale n. 81 del 17 dicembre 2008. Qualora il relativo intervento sia stato parzialmente attuato, prima della adozione della variante al RUE 2015, tale norma riguarda esclusivamente le previsioni residue.

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi.

### **paragrafo 3): Parametri**

#### 1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-A:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'art.41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

– altezza degli edifici (H): uguale all'esistente.

Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione o in caso di ampliamento (NC), ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermina sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B) (Art. A-10 della LR20/2000)**

**paragrafo 1): Definizione**

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi derivanti dal Vigente PRG già depositati, approvati e/o quasi completamente edificati. Alla completa attuazione dei PUA dei presenti Ambiti, con presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la porzione di Ambito AUC-B corrispondente vengono riclassificati d'ufficio in AUC-A di cui all'Art. 23 precedente in occasione di proposta di variante o osservazione e controdeduzione allo strumento urbanistico RUE.

**paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le modalità attuative sono le seguenti fatte salve le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate ed esercitabili anche nelle more della fase di attuazione.

Superficie minima di intervento	=	Superficie territoriale. Lotto, edificio e/o unità immobiliare nel caso di completamento delle relative opere di urbanizzazione funzionali agli stessi
Capacità edificatoria Su e Sa	=	Secondo le specifiche previsioni contenute nei Piani Particolareggiati Vigenti o interventi diretti convenzionati  Su contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente Sa contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente  Sa di nuova costruzione e/o ampliamento,
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A , RC-B, RE-T, RI, D, RAL, CD, - NC a parità di Su demolita  - tutti gli interventi riconducibili ai Vigenti Piani Particolareggiati e Piani di Recupero (PUA). Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate; in seguito tali Ambiti verranno riclassificati di tipo AUC-A.  Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EDIFICI ESISTENTI</b> – e' ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</li> <li>• <b>NUOVI EDIFICI</b> – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</li> <li>• sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della Sagoma planivolumetrica legittima e/o esistente; l'intervento è realizzabile anche in presenza di densità fondiaria saturata.</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto nel caso di avvenuto completamento delle relative opere di urbanizzazione funzionali ai lotti, edifici e/o unità immobiliari; - Intervento diretto convenzionato con PU, PUA o nel caso sia associato a CD
Usi ammessi	=	- sono quelli definiti dai rispettivi PUA, Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o Piani di recupero. - UA1, UB2, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB12, UB15, UB30 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.

Parametri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rimangono validi tutti i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi approvati e le relative modalità di calcolo, fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate come riportate al paragrafo successivo.</li> <li>• Sono consentite le modifiche ai parametri indicati secondo le modalità e fatti salvi i diritti di compensazione e distribuzione della potenzialità edificatoria già assentita ed indicata nel caso di stipulazione di accordi art. 18 o art. 40 della LR 20/2000 o altri accordi anche ai sensi dell'art.11 della L. 241/90 o art. 34 del Dlgs 267/2000, che riguardino e/o accompagnino le modifiche dell'assetto urbanistico previsto.</li> </ul>
-----------	---

**paragrafo 3): Parametri**

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-B:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

**paragrafo 4): Schede di riferimento per l'Ambito AUC-B.1 già assoggettato a PUA di iniziativa pubblica**

**Ambito AUC-B.1**

L'Ambito, perimetrato in rosso a tratteggio nella Tav. n. 4 del RUE, comprende aree edificate suscettibili di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissioni degli usi precedenti ovvero aree costituite da manufatti o aggregazioni del patrimonio edilizio esistente individuate per le condizioni di degrado fisico ambientale.

Modalità di intervento attuative

Attuazione attraverso Piano di Riqualficazione (PUA di iniziativa pubblica approvato dal Consiglio Comunale) già convenzionato con atto del 18.07.2000, integrato con atto del 15.05.2009 e ulteriormente integrato con convenzione 20.07.2010.

L'intervento di riqualficazione può avvenire con stralci funzionali secondo programmi approvati dalla Giunta Comunale o indicati in convenzione urbanistica o attraverso la definizione di accordi tra soggetti pubblici e privati.

Indici e parametri

Il Piano di Riqualficazione AUC-B.1 prevede un incremento della Su esistente secondo la seguente ripartizione:

Al Comune di Granarolo viene attribuita una capacità edificatoria totale di mq 1.101.

Alla Cooperativa Adriatica, viene attribuita una capacità edificatoria totale pari a mq 1.635

Alla Cooperativa dello Spettacolo viene attribuita una capacità edificatoria totale di mq 1.350.

Sono ammessi incrementi di Su o Sa discendenti da una rilettura degli usi delle varie porzioni che costituiscono l'organismo edilizio e/o l'unità immobiliare, in relazione alla possibilità di trasformare la superficie calpestabile legittima o esistente in Su o Sa. Tale possibilità di intervento poiché riguarda un PUA di riqualficazione di iniziativa pubblica è soggetto anche esso ad intervento edilizio diretto convenzionato.

Sono consentite modifiche ai parametri previsti nell'ambito, secondo le modalità e fatti salvi i diritti di compensazione e distribuzione della potenzialità edificatoria su indicata, nel caso di accordi art. 18 o art. 40 della LR 20/2000 o altri accordi o convenzioni anche ai sensi dell'art.11 della L. 241/90 o art. 34 del DLgs 267/2000, qualora riguardino e/o accompagnino o siano finalizzate alla modifica dell'assetto urbanistico previsto nel PUA, a causa di decolli della potenzialità edificatoria stabilita da esprimere in altri ambiti individuati o meno, o per interventi di demolizione reputati non più indispensabili in considerazione del minor impatto edilizio sul comparto dovuto ai decolli di potenzialità edificatoria. Tali modifiche, indicate negli accordi, verranno aggiornate in occasione di adozione di variante o controdeduzioni alle osservazioni allo strumento urbanistico non comportando variante al RUE.

Gli standard di Dotazione per i Parcheggi privati sono stati così definiti:

- Residenze: (P1) Almeno 2 posti auto per ogni unità immobiliare, anche se costituita da una sola stanza; negli edifici con 4 o più unità immobiliari, almeno 1/4 dei posti auto deve essere realizzato all'esterno e accessibile al pubblico.
- Funzioni di Servizio, pubbliche o private, ivi comprese le attività culturali, e di istruzione, ricreative,

associative e sanitarie, nonché gli studi professionali: (P1) 2 posti auto ogni unità immobiliare e comunque non meno di un posto auto ogni mq 50 di Su e almeno 1/4 dei posti auto dovrà essere aperto e accessibile al pubblico.

**Paragrafo 5): Schede di riferimento per Ambiti da AUC-B.2 a AUC-B.8 già assoggettati a Piano Particolareggiato da ex PRG Vigente**

Gli Ambiti in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato, sono stati perimetrati in rosso a tratteggio nelle Tavv. n. 4-5-7 del RUE, e comprendono sia le aree in corso di edificazione, sia le aree per dotazioni territoriali, così come sono state definite nei rispettivi Piani attuativi. Varianti ai Piani Particolareggiati, interne a tali perimetri, non costituiscono variante al RUE. Ad attuazione conclusa, le modifiche apportate, verranno aggiornate in occasione di adozione di variante o controdeduzione di osservazioni allo strumento urbanistico non comportando specifica variante al RUE l'aggiornamento alla cartografia.

**AUC-B.2 (ex COMPARTO n. 2.4 – Capoluogo)**

Completato

- Data convenzione	28.11.2006	
- ST (superficie territoriale)	57.096	- mq
- V totale	57.200	- mc

**AUC-B.3 (ex COMPARTO n. 2.10 – Capoluogo)**

Completato

- Data convenzione	24.07.2007	
- ST (superficie territoriale)	29.000	- mq
- V totale	13.485	- mc

**AUC-B.4 (ex COMPARTO n. 2.12 – Capoluogo)**

Completato

- Data convenzione	07.02.2008	
- ST (superficie territoriale)	54.826	- mq
- V totale	10.565	- mc

**AUC-B.5 (ex COMPARTO n. 2.7 – Quarto)**

Completato

- Data convenzione	20.10.2006	
- ST (superficie territoriale)	72.830	- mq
- V totale	12.160	- mc

**AUC-B.6 (ex COMPARTO n. 2.11 – Quarto)**

Completato

- Data convenzione	9.01.2009	
- ST (superficie territoriale)	21.159	- mq
- V totale	6.559	- mc

**AUC-B.7 (ex COMPARTO n. 2.8 – Lovoletto)**

In corso di attuazione

- Data convenzione	09.01.2009	
- ST (superficie territoriale)	41.300	- mq
- V totale	28.000	- mc

**AUC-B.8 (ex COMPARTO n. 2.6 – Quarto)**

In corso di attuazione

- Data convenzione	20.07.2010	Adeguato il PUA a nuovo tracciato infrastruttura di PSC e POC
- ST (superficie territoriale) circa	92.444	- mq
- V totale	18.941	- Mc

**Paragrafo 6): Schede di riferimento per Ambiti AUC-B9 già assoggettati ai POC 2009-2014 e POC 2014-2019 e sue successive Varianti**

Gli Ambiti in corso di attuazione in quanto inseriti nei POC Vigenti, sono stati individuati con apposita retinatura e con la sigla AUC-B9, nelle Tavv. n. 4-5 del RUE, e comprendono complessivamente sia le aree in corso di edificazione, sia le aree per dotazioni territoriali, così come sono state definite nei rispettivi PUA. Varianti ai PUA che non incidono sulla perimetrazione, né sulla capacità edificatoria, né sulla quantità di dotazioni fissate dal POC (ovvero variano la distribuzione planimetrica e volumetrica a parità di condizioni) non costituiscono variante al RUE. Ad attuazione conclusa, le modifiche apportate, verranno aggiornate in occasione di adozione di Variante o controdeduzione di osservazioni allo strumento urbanistico non comportando specifica variante al RUE l'aggiornamento alla cartografia.

**AUC-B.9** (Ambiti e Sub ambiti disciplinati dai POC Vigenti)

In corso di attuazione

- POC 2009-2014	Sub ambito 4.1
- POC 2014-2019	Sub ambito 2.1 Sub ambito 3.1 Sub ambito 8.1
- Per l'attuazione degli Ambiti e Sub Ambiti soprariportati si deve fare riferimento alla Normativa dei relativi POC, nonché ai PUA successivamente approvati.	

**Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C) (Art.A-10 della LR 20/2000)**

*paragrafo 1): Definizione*

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

2. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato, mentre in generale le carenze riguardano anche le reti fognarie, per lo più ancora miste; tale situazione si riscontra prevalentemente entro i settori della prima espansione urbana, ambito spesso in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici, o comunque di più antico impianto, ed il tessuto edificato moderno. Tale settore urbano è caratterizzato da una forte saturazione edilizia. Sono fatte salve le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate

3. Gli Ambiti Urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica si distinguono in due Sottoambiti:

**a) AUC-C** (Ambiti consolidati di più antico impianto)

Sono quelli descritti al punto 1 precedente.

**b) AUC-CC** (Ambiti consolidati di formazione più recente)

Sono gli ambiti che caratterizzano il tessuto edificato che si è venuto a formare a seguito degli interventi edilizi diretti riconducibili all'ex art. 32.2 del RUE (relativamente alla "Fascia di compensazione territoriale H11") e ricadenti all'interno degli Areali di previsione residenziale. Tali tessuti, che presentano in generale carenze di tipo infrastrutturale, dovranno essere assorbiti nelle quali il PSC, indirizzando il completamento degli Areali di previsione, cercherà di sanare in particolare per quanto riguarda le infrastrutture stradali e le dotazioni territoriali.

*paragrafo 2): Modalità attuative*

1. Le modalità attuative degli Ambiti AUC-C sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare
Capacità edificatoria Su e Sa	=	<p>- Su contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.                      - Sa contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.                      - Sa di nuova costruzione (NC) massimo 60% della Su riferita all'unità immobiliare, per la realizzazione di dotazioni pertinenziali (autorimesse e cantine)</p> <p>Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni:</p> <p>- nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio RE-P, è ammesso un incremento pari al 10% della Su esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EDIFICI ESISTENTI</b> – e' ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</li> <li>• <b>NUOVI EDIFICI</b> – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</li> </ul> <p>- sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della sagoma planivolumetrica legittima o esistente, o incremento della superficie calpestabile; l'intervento è realizzabile anche in presenza di indice di densità fondiaria saturo.</p>
Interventi ammessi	=	<p>- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RI, D, RAL , CD                      - NC e RE-P a parità di Su demolita</p>

		- RE-P con interventi di incremento di Su o di sagoma planivolumetrica di cui sopra purché venga attuata a parità di altezza preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - in relazione alle scelte di riqualificazione strutturali ed energetiche di cui al paragrafo 1, punto 2 del presente articolo)
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o intervento diretto convenzionato in caso di PU o PUA
Usi	=	- UA1 - UA2 (limitatamente all'immobile individuato al foglio 30, mappali 451 parte, 452 e 509 parte, del catasto di Granarolo dell'Emilia) - UB2, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB15, UB16, UB23, UB30, Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.
Prescrizioni specifiche	=	L'Ambito AUC-C individuato nella Tav. 6 con perimetro blu tratteggiato e localizzato nell'Ambito urbano di Cadriano, di proprietà comunale, è soggetto alle specifiche seguenti prescrizioni:  - Densità fondiaria = 0,25 mq di Su/mq di SF - Tale ambito si attua tramite accordo o convenzionamento ed inserimento in POC; - con l'inserimento in POC la densità fondiaria su indicata viene traslata in altro Ambito per nuova costruzione.  Per gli Ambiti AUC-C non ancora realizzati o in corso di realizzazione deve essere, al fine di ridurre l'apporto di acque parassite all'impianto di depurazione, verificata la possibilità di collettamento in corpo superficiale di tali acque e verificata l'invarianza idraulica;

**2. Le modalità attuative degli Ambiti AUC-CC sono le seguenti:**

<b>1. Ambiti AUC-CC in ambiti di previsione</b>	<b>Modalità attuative</b>
Superficie minima di intervento	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare, come da specifico permesso di costruire
Capacità edificatoria Su e Sa	<b>Edifici in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore del RUE variante 2017:</b> a) Su e Sa come da specifico permesso di costruire. b) è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella tabella 3 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato; <b>Edifici esistenti:</b> a) SU e SA legittima esistente b) è sempre ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato c) Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo
Interventi ammessi per edifici in corso di realizzazione -	Completamento o realizzazione delle capacità edificatorie previste nel permesso di costruire NC limitatamente alla realizzazione di Bonus Volumetrico qualora non già previsto nel titolo abilitativi originario e/o modifiche di sagoma e prospetto; RE, MO, MS. Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019 Richiamando i contenuti della scheda di Valsat di ambito, è fatto obbligo uni-

	<p>tamente al deposito della SCEA di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici Acustica e Acque anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.</p> <p>Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità, di concerto con l'Amministrazione, si provvederà alla redazione da approvarsi con delibera di Giunta Comunale di un programma operativo che contenga il dettaglio delle opere di mitigazione previste e le modalità di realizzazione.</p> <p>Nel caso di edifici posti in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, si dovrà provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni.</p> <p>A decorrere dalla data di deposito della SCEA e fino alla data di sostituzione dell'impianto è fatto obbligo il deposito al SUE di attestazione di periodico monitoraggio della qualità degli scarichi. In caso di malfunzionamento degli impianti si richiamano i contenuti di cui al Dlgs 152/2006.</p> <p>E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati</p>
<p>Prescrizioni specifiche per Permessi di Costruire sospesi in regime di salvaguardia</p>	<p>E' ammesso il rilascio dei titoli abilitativi in relazione alle capacità edificatorie indicate nell'istanza;</p> <p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq. 15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5</p> <p>Le superfici accessorie pertinenziali realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;</p> <p>I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nell'ambito;</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture viarie di accesso,</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti</p>
<p>Interventi ammessi post costruzione</p>	<p>RE, MO, MS</p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>Nel caso di edifici realizzati in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, dovranno provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni. L'intervento potrà essere attuato anche per mezzo di Permesso di costruire convenzionato che regoli i tempi e le modalità di esecuzione. E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativi</p> <p>Per gli Ambiti AUC C-C da realizzare, realizzati e che si stanno realizzando,</p>

		sia prevista la separazione delle reti fognarie (domestiche e meteoriche) e il collettamento alla rete fognaria pubblica delle acque reflue domestiche
<b>AMBITI CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI</b>		
<b>2. Ambiti AUC-CCn</b>		<b>Modalità attuative</b>
		<p>a) Capacità edificatoria Su e Sa come definita in atti richiesti prima dell'adozione della Variante al RUE 2017:</p> <p>AUC-CC1 = Su mq 1979,11 Sa mq 1187,47  AUC-CC2 = Su mq 758,04 Sa mq 336,86  AUC-CC3 = Su mq 110,00 Sa mq 66,00  AUC-CC4 = Su mq 155,00 Sa mq 93,00  AUC-CC5 = Su mq 1130,47 Sa mq 774,46</p>
Interventi ammessi		<p>NC  Permesso di costruire convenzionato con previsione complessiva planivolumetrica</p>
Prescrizioni specifiche di costruzione		<p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq.15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5  Le superfici accessorie pertinenziali realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;  I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nell'ambito;  Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture viarie di accesso,  Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti  Richiamando i contenuti della scheda di Valsat di ambito è fatto obbligo il deposito di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici Acustica, Traffico e Mobilità, Acque anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.  Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità la convenzione dovrà contenere il dettaglio delle opere di mitigazione previste e le modalità di realizzazione.</p>
Interventi ammessi post costruzione		<p>RE, MO, MS  Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019  Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p>
Usi per tutti i succitati Ambiti		UA1

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che riguardi l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere resi duali fino al collegamento con le reti pubbliche. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi.

**paragrafo 3): Parametri**

Parametri da applicare negli Ambiti AUC-C, AUC-CC e AUC-CCn

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare in questi Ambiti

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

- altezza degli edifici (H):  
uguale all'esistente.

Si applica nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione o ampliamento (NC), ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)**

*paragrafo 1): Definizione*

1. Gli ambiti consolidati di centralità urbana corrispondono ai settori dei principali centri abitati che assumono una specifica rilevanza per l'intero contesto urbano e territoriale di cui fanno parte, in ragione della particolare presenza e concentrazione di servizi pubblici e privati e dell'intensa frequentazione da parte della popolazione cui danno luogo, per la presenza della struttura commerciale di vicinato, del terziario di servizio, degli uffici (banche, assicurazioni, attività professionali), dei pubblici esercizi (bar, ristoranti e pizzerie).

2. La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche. Sono fatte salve le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate

*paragrafo 2): Modalità attuative*

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare
Capacità edificatoria Su e Sa	=	- Su contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente. - Sa contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente. - Sa di nuova costruzione (NC) massimo 60% della Su riferita all'unità immobiliare Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni: - nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento pari al 10% della Su esistente <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EDIFICI ESISTENTI</b> – e' ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</li> <li>• <b>NUOVI EDIFICI</b> – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato</li> </ul> - sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della sagoma planovolumetrica legittima o esistente; l'intervento è realizzabile anche in presenza di indice di densità fondiaria saturo.
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RI, D, RAL ,CD - NC e RE-P a parità di Su demolita - RE-P con interventi di incremento di Su o di sagoma planivolumetrica di cui sopra purché venga attuata a parità di altezza preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - in relazione alle scelte di riqualificazione strutturali ed energetiche di cui al paragrafo 1 punto 2 del presente articolo)
Modalità di attuazione	=	Diretto
Usi	=	- UA1 - UB1, UB2, UB3, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB15, UB16, UB18, UB23, UB24, UB25, UB29, UB30 - UE1  Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.
Prescrizioni Specifiche	=	Per l'unità immobiliare identificata al foglio 27, mappale 72 del Catasto urbano, e sito in via San Donato n. 116 di proprietà comunale, si prevede la possibilità di incrementare la Su all'interno del volume esistente e la possibilità di un aumento

	una-tantum del 30% della Su fuori sagoma, così come definito nella Delibera del consiglio comunale n. 81 del 17 dicembre 2008.
--	--

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi

**paragrafo 3): Parametri**

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-D:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

– altezza degli edifici (H): uguale all'esistente

Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione o in caso di ampliamento (NC) ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 27 – Ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei centri minori (AUC-E) (Art. A-10 LR 20/2000)**

*paragrafo 1): Definizione*

1. Gli Ambiti consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto o assente rispetto ai centri principali. Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale. Sono qui compresi altresì alcuni “borghi di strada”, tessuti edilizi caratterizzati da livelli di storia e tradizione locale o culturale. Sono fatte salve le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell’art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell’art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate.

*paragrafo 2): Modalità attuative*

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare; in caso di PU o PUA perimetro di comparto;
Capacità edificatoria Su e Sa	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Su contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.</li> <li>• Sa contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.</li> <li>• Sa di nuova costruzione (NC) massimo 60% della Su riferita all’unità immobiliare</li> </ul> <p>Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l’edificio, è ammesso un incremento pari al 10% della Su esistente</li> <li>• <b>EDIFICI ESISTENTI</b> – e’ ammesso l’incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</li> <li>• <b>NUOVI EDIFICI</b> – è ammesso l’incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato</li> <li>• sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di inter-piani all’interno della sagoma planivolumetrica legittima o esistente; l’intervento è realizzabile anche in presenza di indice di densità fondiaria saturo.</li> </ul>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-V, RE-T, RE-P, CD</li> <li>- NC e RE-P a parità di Su demolita</li> <li>- RE-P previa demolizione con l’incremento di Su di cui sopra purché venga attuata a parità di altezza preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - anche in relazione alle scelte di riqualificazione strutturali ed energetiche da favorire indicate al paragrafo 1, punto 1 del presente articolo)</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	Interventi diretto o intervento diretto convenzionato con PU o PUA approvato Intervento edilizio preceduto da PUA (nei casi di paragrafo 4)
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1</li> <li>- UB2, UB3, UB5, UB15, UB16, UB23, UB30,</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all’Art. 38 successivo.</p>

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti di smaltimento pubbliche o private anche al fine di renderle idonee ad un futuro collettamento alle stesse. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi.

### **paragrafo 3): Parametri**

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-E:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

– altezza degli edifici (H): uguale all'esistente

Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione o in caso di ampliamento (NC), ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore (H) a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermi sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

### **paragrafo 4): Prescrizioni specifiche**

#### **A) PUA (ex Piano di Recupero) di iniziativa privata località "Osteriola"**

1. In località "Osteriola" è stato individuato (con simbologia a tratto punto di colore blu) nella Tav. n. 1 in scala 1:5000 del RUE, un nucleo edificato da sottoporre a PUA (ex Piano di Recupero).

2. Tale PUA (ex Piano di Recupero) dovrà attuarsi nel rispetto degli interventi previsti per ogni tipologia edilizia individuata. Le indicazioni per il recupero delle tipologie edilizie fa capo all'Art. 20 delle presenti norme.

3. Gli usi ammessi sono quelli attinenti alle singole tipologie edilizie di cui all'Art. 20 precedente , con in più gli usi seguenti: UB5 e UB15.

**B) PUA (ex Piano di Recupero) di iniziativa privata “Case Turchine”**

1. L'insediamento rurale “Case Turchine” è stato individuato (con simbologia a tratto punto di colore blu) nella Tav. n. 1 in scala 1:5000 del RUE, come nucleo edificato già sottoposto a PUA approvato (ex Piano di Recupero).

2. Tale PUA (ex Piano di Recupero) si attua e completa nel rispetto degli interventi previsti per ogni tipologia edilizia individuata. Le indicazioni per il recupero delle tipologie edilizie fa capo all'Art. 20 delle presenti norme. Il PUA consente inoltre un incremento della Sagoma plano volumetrica esistente pari al 25% da destinarsi a servizi accessori della funzione abitativa, da realizzarsi in corpi distaccati dai fabbricati esistenti con l'obiettivo di operare una riqualificazione complessiva dell'area. Qualora alla data di adozione della presente variante al RUE gli interventi edilizi diretti avessero in parte utilizzato tale incremento, la norma si applica alla quantità residua non ancora realizzata come individuato dal PUA.

3. Gli usi ammessi sono quelli attinenti alle singole tipologie edilizie di cui all'Art. 20 precedente.

## CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

### 1. Oggetto del Sistema:

Il Sistema è costituito dalle parti del territorio, edificate, parzialmente edificate o inedificate, da destinare o già destinate a insediamenti a prevalente funzione produttiva.

### 2. Articolazione del sistema:

Nella fattispecie il sistema è classificato, ai fini della disciplina di intervento, nei sotto riportati ambiti:

- a) Ambiti produttivi comunali esistenti (Ambiti ASP-C) – Art. 28
- b) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.1) – Art. 29
- c) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato (Ambiti ASP-B.2) – Art. 29
- d) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato o Accordo di programma (Ambito ASP-B.3) – Art. 29
- e) Ambiti produttivi di riqualificazione (Ambiti ASP-B-R) – Art. 30
- f) Ambito produttivo sovracomunale in corso di attuazione (ASP-B4.1; ASP-B4.2) Art. 29

### 3. Norme di carattere generale riguardanti gli alloggi funzionali alla attività e alla custodia

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutti gli ambiti a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni azienda insediata, nella misura massima complessiva di 150 mq di Sc, per il titolare dell'attività o per il personale addetto alla sorveglianza; sempre nel rispetto degli indici previsti per tali Ambiti, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.

Gli interventi di realizzazione o di adeguamento dell'alloggio per la proprietà o per la custodia, devono essere accompagnati da atto di sottomissione che specifichi e vincoli l'uso delle opere a servizio esclusivo dell'attività produttiva insediata o da insediare. Si considerano realizzati al servizio delle attività insediate le unità immobiliari esistenti anche in assenza di atto unilaterale d'obbligo a meno che non siano state oggetto di condono edilizio finalizzato al cambio di destinazione d'uso della superficie utilizzata da produttiva verso il residenziale.

La nuova realizzazione di tali alloggi dovrà essere comunque vincolata ad una preventiva verifica della compatibilità dell'uso residenziale con il contesto produttivo circostante.

### 4. Interventi di riqualificazione con ampliamento una tantum"

E' ammesso un incremento della densità fondiaria fino a 0,75 mq/mq di superficie fondiaria (SF) e del rapporto di copertura Q fino al raggiungimento del 70%, salvo il rispetto delle distanze dai confini; a condizione che:

- si proceda in modo prioritario alla realizzazione di servizi interni alla attività produttiva, ove carenti o mancanti, quali: mensa, spogliatoi, docce e wc, circolo ricreativo, pronto soccorso, attrezzature sociali e ricreative per una quota non inferiore al 5% della Su
- l'intervento, sia finalizzato all'adeguamento tecnologico strutturale con sostituzione dei materiali inquinanti (ad esempio coperture in eternit, ecc.) e all'introduzione di nuove tecnologie per il risparmio energetico
- si corrisponda a titolo di compensazione urbanistica, oltre al contributo di costruzione dovuto per l'intervento, un importo pari al 10% delle somme dei valori di urbanizzazione primaria e secondaria – categoria d'intervento nuova costruzione (NC) – Funzione direzionale – per ogni metro quadrato di potenzialità edificatoria complessiva determinata dall'indice fondiario di 0,75 mq/mq riferito all'intera superficie fondiaria
- il titolo abilitativo sia subordinato alla stipula di un atto di sottomissione col quale venga riconosciuto che la riqualificazione è stata concessa una "tantum" e che vincoli, anche per gli eventuali successori e aventi causa, l'uso delle superfici per quanto stabilito nel titolo abilitativo.

### 5. Dotazione di verde privato (V3)

Nei casi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante dovrà essere garantito uno standard di verde privato pari al 10% della Su. Dovranno essere adottate preferibilmente soluzioni che prevedano l'impianto di alberi sul fronte principale del fabbricato o per l'ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio.

Solo nel caso di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, qualora la conformazione del lotto non consenta la realizzazione della dotazione di verde privato, potrà esserne prevista la monetizzazione applicando lo stesso valore previsto per la monetizzazione della dotazione di verde pubblico.

**Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) (Art. A-13 comma 2 lettera b della LR 20/2000)**

*paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito*

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Granarolo con apposita simbologia nel Capoluogo e, per alcuni casi, in ambito agricolo e sono così definiti:

a) Ambiti produttivi comunali esistenti (Ambito ASP-C)

2. In tali Ambiti il Comune promuove le azioni indicate nelle Norme di Attuazione del PSC all'Art. 26.1 attraverso anche forme di accordo, convenzioni o atti unilaterali d'obbligo con i soggetti attuatori in grado di regolare l'intervento diretto perseguendo le finalità pubbliche o di interesse pubblico ivi indicate. Sono fatte salve le misure per favorire lo sviluppo indicate dall'art. A-14-bis della LR 20/2000.

*paragrafo 2): Oggetto dell'Ambito*

1. L'Ambito comprende le aree a destinazione artigianale-industriale e produttive che, in quanto già urbanizzate, non comportano di norma la necessità di intervento mediante strumento urbanistico preventivo, salvo diverse indicazioni cartografiche e normative.

*paragrafo 3): Modalità di intervento, indici ed usi*

Superficie minima di intervento	=	Superficie Fondiaria, lotto, edificio, e/o unità immobiliare
Potenzialità edificatoria Rapporto di copertura (Q) Su e Sa	=	Densità fondiaria = 0,60 mq/mq (Su/SF) Q = 0,60 mq/mq (Sq/SF)
Interventi ammessi	=	MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, CD, NC, D, RAL, RU, MM
Modalità di attuazione	=	Intervento edilizio diretto o diretto con atto di accordo, convenzione o sottomissione in caso di RU o PU. - E' possibile l'intervento edilizio fra più unità locali produttive e su diversi immobili al fine di favorire un migliore utilizzo, a fini produttivi del territorio urbanizzato e del patrimonio immobiliare esistente: in tal caso viene richiesto un intervento coordinato da una convenzione da sottoscrivere fra i diversi soggetti attuatori ed il Comune sulla base di un PU condiviso per le finalità di cui al paragrafo 1, punto 2.
Usi ammessi	=	- UA1 limitatamente all'alloggio titolare dell'attività o personale di custodia (Capo II, punto 3 precedente) - da UB1a UB30 esclusi UB4, UB24, UB26, UB27, UB28 UC1, UC2, UC3, UC4, UE1,  Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.

*paragrafo 3): Parametri*

1. Dotazioni standard di parcheggio:

- tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo Art. 41;

- è prevista la cessione di uno standard di parcheggio pubblico come indicato all'art. 41 da realizzarsi all'interno della stessa area o di area adiacente (da realizzare e/o monetizzare) nei casi previsti dalla normativa sovraordinata.
  - altezza dell'edificio (H): massima m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos anche meccanizzati e/o automatizzati.
2. Si applicano nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione o ampliamento (NC), per la sola porzione oggetto di modifica di sagoma planivolumetrica ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e al sedime dell'edificio:
- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza (Hf) del fronte del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
  - distanza tra edifici/Distacco /De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
  - distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
  - distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermi sia della medesima proprietà;
  - distanza dal confine stradale: minima m. 6,00 salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.
  - distanza dal confine stradale in ambito extraurbano: rispetto delle distanze minime fissate dal D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del PSC e del RUE.
  - tutte le distanze soprafissate non sono cogenti possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico ovvero al miglioramento strutturale legato alla riduzione del rischio sismico delle porzioni che costituiscono l'edificio o il fabbricato.
  - tutte le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari sono fatte salve ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate

**Art. 29 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B) (Art. A-13 comma 2 lettera a della LR 20/2000)**

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di Granarolo dagli "ambiti produttivi di Cadriano e di Quarto Inferiore".
2. In tali Ambiti il Comune promuove le azioni indicate nelle Norme di Attuazione del PSC all'Art. 26.2 attraverso anche forme di accordo, convenzioni o atti unilaterali d'obbligo con i soggetti attuatori in grado di regolare l'intervento diretto perseguendo le finalità pubbliche o di interesse pubblico ivi indicate. Sono fatte salve le misure per favorire lo sviluppo indicate dall'art. A-14-bis della LR 20/2000.
3. Tali ambiti si distinguono nelle seguenti sottocategorie:
  - a) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.1)
  - b) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati ad Intervento edilizio diretto convenzionato (Ambiti ASP-B.2)
  - c) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato o Accordo di programma (Ambito ASP-B.3)
  - d) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione e in ampliamento mediante Procedimento Unico ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 (ASP-B4.1 – B4.2)

paragrafo 2): Modalità di intervento, indici ed usi

**a) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.1)**

Tali Ambiti comprendono le aree a destinazione artigianale-industriale e produttive che, in quanto già urbanizzate, non comportano di norma la necessità di intervento mediante strumento urbanistico preventivo, salvo diverse indicazioni cartografiche e normative.

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio o unità immobiliare oppure l'area eventualmente individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE
Potenzialità edificatoria Rapporto di copertura (Q) Su e Sa	=	Densità fondiaria = 0,60 mq/mq (Su/SF) Q = 0,60 mq/mq (Sq/SF)
Interventi ammessi	=	MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, CD, NC, D, RAL, RU, MM
Modalità di attuazione	=	Intervento edilizio diretto o diretto con atto di accordo, convenzione o sottomissione in caso di RU o PU. - E' possibile l'intervento edilizio fra più unità locali produttive e su diversi immobili al fine di favorire un migliore utilizzo, a fini produttivi del territorio urbanizzato e del patrimonio immobiliare esistente: in tal caso viene richiesto un intervento coordinato da una convenzione da sottoscrivere fra i diversi soggetti attuatori ed il Comune sulla base di un PU condiviso per le finalità di cui al paragrafo 1, punto 2.
Usi ammessi	=	- UA1 limitatamente all'alloggio del titolare dell'attività e/o personale di custodia (Capo II, punto 3 precedente) - da UB1a UB30 esclusi UB24, UB26, UB27, UB28. UC1, UC2, UC3, UC4, UE1,  Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.
Prescrizioni particolari		- all'interno dell'Ambito in oggetto a Cadriano, è presente un'area perimetrata in blu a tratteggio. In tale perimetro sono ricompresi un lotto produttivo, un area per parcheggi pubblici ed un tratto di viabilità.

	<p>- il soggetto attuatore per edificare il lotto produttivo dovrà sottoscrivere una convenzione con il Comune, nella quale si impegni a realizzare e successivamente a cedere al Comune il tratto di strada ed il parcheggio pubblico individuati schematicamente sulla tavola di RUE sulla base di un progetto unitario (PU) condiviso con l'amministrazione comunale che potrà proporre anche soluzioni alternative fatta salva le quantità e qualità di dotazione in termini di cessione.</p>
--	---

*Parametri:*

1. Dotazioni standard di parcheggio:

- tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo Art. 41;
- è prevista la cessione di uno standard di parcheggio pubblico come indicato all'art. 41 da realizzarsi all'interno della stessa area o di area adiacente (da realizzare e/o monetizzare) nei casi previsti dalla normativa sovraordinata.
- altezza dell'edificio (H): massima m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos anche meccanizzati e/o automatizzati.

2. Si applicano nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione o ampliamento (NC), per la sola porzione oggetto di modifica di sagoma planivolumetrica, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza (H) del fronte del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 6,00 salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.
- distanza dal confine stradale in ambito extraurbano: rispetto delle distanze minime fissate dal D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del PSC e del RUE.
- tutte le distanze sopraffissate non sono cogenti e possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico ovvero al miglioramento strutturale legato alla riduzione del rischio sismico delle porzioni che costituiscono l'edificio o il fabbricato.

- tutte le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari sono fatte salve ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate.

**b) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato (Ambiti ASP-B.2)**

Tali Ambiti comprendono le aree a destinazione produttiva contrassegnate negli elaborati del RUE dalle sigle ASP-B.2.X (con X che individua lo specifico numero dell'intervento convenzionato).

Gli usi ammessi sono quelli indicati per gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.1) oltre le specifiche prescrizioni legate all'intervento edilizio diretto convenzionato.

In generale gli interventi effettuabili in tali ambiti si attuano in modo diretto ed il titolo abilitativo è accompagnato da una convenzione che deve essere sottoscritta alla data del rilascio del permesso medesimo, con i contenuti specifici previsti ai punti successivi. La convenzione regola anche gli impegni, contributi e modalità da assumere, relativamente ad aspetti di smaltimento acque reflue e per la realizzazione di vasche di laminazione.

ASP-B.2.1- CADRIANO – Attuato

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.1";
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via Settembre; il parcheggio ha una profondità dal filo strada di m. 16,50;
- E' prevista sul fronte dello scolo Canaletta di Cadriano una striscia di verde privato inedificabile, che rimane in carico al soggetto attuatore.

ASP-B.2.2 - CADRIANO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.2";
- E' a carico del soggetto attuatore attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via Di Vittorio.

ASP-B.2.3 - CADRIANO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.3"; in caso di intervento di ampliamento o nuova costruzione (la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia sono sempre consentite) il soggetto attuatore dovrà realizzare a proprio carico un parcheggio alberato su via Di Vittorio, con caratteristiche tecniche da stabilire in sede di progetto. Tali prescrizioni saranno oggetto della convenzione.
- Per quanto riguarda la "ghiacciaia" esistente si prevede l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RC-A).

ASP-B.2.4 - QUARTO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.4";
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via Fratelli Cervi ed il verde pubblico previsto sul lato est del lotto;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare la viabilità (prolungamento di via Turati) prevista negli elaborati del RUE all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione.
- E' fatto obbligo realizzare un viale alberato su via Turati, utilizzando il verde Pubblico previsto; in tale zona sono vietati accessi carrai alla zona edificabile, che invece potranno essere previsti su via Fratelli Cervi.
- USI: UB3, UB4, UC1, UC2, UC3.

ASP-B.2.5 – QUARTO – In corso di attuazione

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.5";

- E' a carico dei soggetti attuatori concorrere per quota parte rispetto alle proprie potenzialità edificatorie, al finanziamento per la realizzazione della viabilità (prolungamento di via Turati) prevista negli elaborati del RUE all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione, nonché i parcheggi pubblici previsti su via Fratelli Cervi.
- E' fatto obbligo realizzare un viale alberato su via Turati, utilizzando il verde Pubblico previsto; in tale zona sono vietati accessi carrai alla zona edificabile, che invece potranno essere previsti da via Fratelli Cervi con posizione da stabilire in sede di convenzionamento.
- USI: UB3, UB4, UC1, UC2, UC3.

#### ASP-B.2.6 – VIA DEL FRULLO – QUARTO - Attuato

- La potenzialità edificatoria dell'area è pari alla Superficie Utile esistente attualmente a destinazione residenziale (UA1) che dovrà essere trasformata ed eventualmente incrementata di 200 mq di Su per la creazione di alloggio per la proprietà e/o titolare dell'attività e/o personale di custodia oltre a un indice di Densità fondiaria o territoriale di 0,3 mq/mq (Su/SF o Su/ST) a destinazione produttiva (tutti gli usi consentiti dalle norme di Ambito ASP-B.1 di cui al presente articolo).
- L'indice Densità fondiaria o territoriale = 0,30 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si applica ai mappali 87, 91, 397 e 418 del foglio 47 del Catasto terreni del Comune di Granarolo dell'Emilia (codice E136) di superficie fondiaria complessiva pari a mq 13.634 e contrassegnati dalla sigla ASP-B.2.6.
- La quota di edilizia aggiuntiva (mq. 200) per la creazione dell'alloggio per la proprietà e/o titolare dell'attività e/o personale di custodia è realizzabile o frazionabile in non più di due unità immobiliari.
- L'intervento è stato attuato attraverso convenzione stipulata in data 04/03/2013 rep. 6874 a ministero del Segretario Comunale del Comune di Granarolo dell'Emilia Dott.ssa Rita Petrucci nella quale sono state stabilite le modalità di attuazione e i relativi limiti in considerazione del grande interesse per la collettività per la realizzazione di un impianto di trattamento e recupero dei rifiuti tecnologicamente all'avanguardia (UB21), con demolizione della funzione esistente UA1 e la non realizzazione dell'incremento di 200 mq di Su per l'alloggio di cui sopra
- Dotazioni standard di Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico previsti dalle normative vigenti (per un complessivo 15% della SF).
- L'accesso alla via del Frullo da tutti i fabbricati esistenti o realizzati in questo intervento dovrà avvenire attraverso un unico accesso carrabile.

#### ASP-B.2.7 – VIA MINGHETTI – CADRIANO – In corso di attuazione

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.7";
- L'intervento sarà realizzato attraverso una convenzione che dovrà definire la realizzazione e cessione degli standard di Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico previsti dalle normative vigenti (per un complessivo 15% della SF) da realizzarsi in aree perimetrali alle aree produttive o in altre aree specificatamente individuate in convenzione, a carico del soggetto attuatore e con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto e di convenzione;
- E' a carico del soggetto attuatore contribuire per quota parte alla realizzazione dell'infrastruttura stradale denominata Intermedia di Pianura. La convenzione ne regolerà termini e modalità;
- Dovrà essere acquisito il nulla osta della Bonifica Renana prima del convenzionamento e del relativo rilascio del titolo abilitativo, nei riguardi del tombinamento dello scolo sia in termini idraulici che di eventuale manutenzione ed uso. Il tombinamento dovrà garantire un idoneo ed ottimale deflusso.

#### ASP-B.2.8 – VIA DEL LAVORO – QUARTO

- Il lotto è posto in via del Lavoro angolo via Viadagola in località Quarto Inferiore avente una Superficie Fondiaria (SF) di mq 31.232 ed una Superficie Utile (Su) esistente di circa mq 2.879 è consentita esclusivamente una ulteriore capacità edificatoria di SU pari a mq 868 per complessivi mq 3.747;
- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,12 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area contrassegnata dalla sigla ASP-B.2.8;
- Le destinazioni d'uso ammesse sono limitate alle: UB1, UB16, UB23, UB24, UB29, UB30, UE1. Sono consentiti alloggi per proprietari e custodi delle aziende insediate nella zona industriale di Quarto;
- Il mantenimento delle funzioni residenziali esistenti presenti su lotto (UA1) ovvero li cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale dei restanti usi ammessi esclude al lotto la possibilità di ospitare funzioni o usi non compatibili con la residenza. Tale valutazione è eseguita in CdS ed è tema di convenzione.
- L'intervento sarà realizzato attraverso una convenzione che dovrà definire la realizzazione e cessione degli standard di Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico previsti dalle normative vigenti (per un complessivo 15%

della SF) da realizzarsi in aree perimetrali alle aree produttive o in altre aree specificatamente individuate in convenzione, a carico del soggetto attuatore e con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto e di convenzione;

- Il progetto edilizio, dovrà contenere un rilievo dettagliato delle alberature e del verde esistente al fine di dimostrare che l'edificabilità avviene esclusivamente sulle porzioni libere ed in conformità con il vigente regolamento Comunale del Verde.

#### ASP-B.2.9 – VIA I° MAGGIO - QUARTO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.9";
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via I° Maggio nonché le aree a standard di verde e parcheggi pubblici previste dalle norme di ambito;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare la viabilità pubblica per garantire l'accessibilità del lotto a Sud del Comparto prevista negli elaborati del RUE all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare anche la viabilità di servizio per garantire l'accessibilità del lotto a Nord ed eventualmente ad Est del Comparto non prevista negli elaborati del RUE ma da ricavarsi all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione;
- Eventuali modifiche alle suddette modalità di accesso all'area saranno concordabili con l'amministrazione comunale attraverso convenzione, senza che ciò comporti variante al RUE;
- Dovrà inoltre essere salvaguardato il filare di alberi presente sul lato sud dell'area. Qualora si renda necessario intervenire, a causa di problemi fitopatologici o di stabilità delle alberature, con sostituzioni delle piante dovrà essere comunque mantenuto l'andamento a filare;
- E' escluso il seguente uso: UB4 (attività classificabili come industrie insalubri di prima o seconda classe quali fonderie di seconda fusione, falegnamerie, tipografie, o attività di stoccaggio e trattamento cereali); altri usi ammessi: UB3, UC1, UC2, UC3. L'uso UC1 è ammesso ad esclusione delle attività definite industrie insalubri ai sensi dell'art. 216 del TU Leggi Sanitarie di cui all'elenco del DM 05/09/1994.
- In sede di predisposizione del progetto unitario attuativo si dovrà valutare, attraverso opportune indagini, la possibilità di destinare l'area in prossimità del comparto residenziale AUC-B.5 (ex Comparto C2.7) ad attività di deposito o magazzinaggio.
- Il Progetto Unitario che individua le caratteristiche della viabilità di accesso può essere predisposto anche per stralci funzionali dai singoli soggetti proprietari condividendolo con l'Amministrazione Comunale e partecipando alla realizzazione delle opere comuni, ovvero di urbanizzazione, in proporzione alla potenzialità edificatoria di rispettiva competenza.

#### ASP-B.2.10 – VIA F.LLI CERVI - QUARTO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.10".
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via F.Lli Cervi nonché le aree a standard di verde e parcheggi pubblici previste dalle norme di ambito.
- E' a carico del soggetto attuatore lo spostamento di eventuali servitù di servizio pubblico (Gas, Telefonia, Acquedotto, ecc. ecc.) presenti sul comparto. Inoltre il progetto dovrà garantire l'accessibilità al lotto salvaguardando tuttavia il filare di alberi esistenti. A tal fine anche diverse soluzioni di parcheggio pubblico potranno essere proposte in convenzione attraverso redazione di Progetto Unitario.
- Eventuali modifiche alle suddette modalità di accesso all'area saranno concordabili con l'amministrazione comunale attraverso convenzione, senza che ciò comporti variante al RUE.
- USI: UB3, UB4, UC1, UC2, UC3.

#### ASP-B.2.11 – VIA BADINI e LAZZARI -QUARTO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.11";
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree stradali nonché le aree a standard di verde e parcheggi pubblici previste dalle norme di ambito incluse nel perimetro di comparto;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare la recinzione ad Ovest del lotto favorendo gli allineamenti con le recinzioni esistenti allo scopo di consentire adeguamenti e/o miglioramenti infrastrutturali sulla via Viadagola

all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione;

- La convenzione urbanistica, regolerà a favore dell'Amministrazione Comunale, i rapporti tra i soggetti attuatori, per la definizione degli oneri e/o contributi che verranno da essi corrisposti, per la messa in sicurezza stradale e/o tecnologico-impiantistica e idraulica posta anche extra comparto con priorità stabilite dall'Amministrazione Comunale, nonché per l'acquisizione delle aree in cessione e delle infrastrutture (stradali, idrauliche, ecc) individuabili sia entro che extra comparto attraverso PU.
- USI: UB3, UB4, UC1, UC2, UC3.

#### ASP-B.2.12 – QUARTO – In corso di attuazione

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area contrassegnata dalla sigla ASP-B.2.12
- La potenzialità edificatoria determinata dal suddetto indice è divisa per fasi successive regolate da convenzione secondo le modalità di seguito descritte nel presente intervento:
- La prima consentirà esclusivamente un Indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,263 mq/mq (Su/SF o Su/ST);
- Le successive consentiranno di raggiungere un Indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST);
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico da prevedersi sul fronte di via San Donato nonché le aree a standard di verde previste dalle norme di ambito con caratteristiche da concordare con l'amministrazione comunale in sede di convenzione;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare e o modificare la viabilità pubblica per garantire il miglioramento della viabilità della via San Donato anche di natura ciclo pedonale e l'accessibilità in sicurezza al lotto all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto (PU) ed in convenzione. Inoltre la convenzione regolerà le misure di mitigazione necessarie per il rispetto dei valori di clima acustico e impatto acustico da porre a carico del soggetto attuatore.
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare anche la viabilità di servizio per garantire l'accessibilità del lotto e dei parcheggi non indicata negli elaborati del RUE ma da ricavarsi all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto (PU) ed in convenzione.
- L'utilizzazione della capacità edificatoria sarà regolata per fasi successive con l'ausilio della convenzione urbanistica. La prima fase comporterà esclusivamente la realizzazione di superficie utile per usi UB5, UB6, UB8, UB15, UB2, UB3, UE1 oltre ai recuperi delle funzioni residenziali presenti UA1. Eventuali successive fasi saranno concordabili con l'amministrazione comunale attraverso ulteriore convenzione la quale avrà lo scopo di ottenere dai soggetti attuatori, a fronte del totale e o parziale sfruttamento dell'intero indice fondiario, contributi di carattere economico pari al valore della potenzialità edificatoria da utilizzarsi sino a completamento, finalizzati a finanziare interventi mirati al miglioramento e alla compensazione territoriale ambientale nel territorio di Quarto Inferiore, senza che ciò comporti variante al RUE.
- Dovrà inoltre essere salvaguardato e o previsto un corridoio ecologico di metri venti dal confine sud del lotto dotandolo di filare alberato. Qualora si renda necessario intervenire, a causa di problemi fitopatologici o di stabilità delle alberature, con sostituzioni delle piante dovrà essere comunque mantenuto nelle ripiantumazioni l'andamento a filare.
- Sono da escludersi attività classificabili come industrie insalubri di prima o seconda classe quali fonderie di seconda fusione, falegnamerie, tipografie, o attività di stoccaggio e trattamento cereali (UB4).
- Sono ammesse in ampliamento e completamento unicamente le destinazioni UB5, UB6, UB8, UB15, UB2, UB3, UE1, a condizione che siano compatibili con la residenza. Oltre a queste ultime, sono consentite le funzioni UA1 limitatamente alle superfici ed ai volumi già esistenti nei fabbricati residenziali presenti sul lotto a condizione che vengano utilizzati totalmente ed esclusivamente come alloggi per la proprietà e/o per il personale di custodia e/o per alloggi dei titolari delle attività. A tal fine sono in generale non consentiti cambi d'uso da funzioni UB5, UB6, UB8, UB15, UB2, UB3, UE1 verso gli usi UA1.
- Il mantenimento delle funzioni residenziali esistenti presenti su lotto (UA1) ovvero il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale dei restanti usi ammessi esclude al lotto la possibilità di ospitare funzioni o usi non compatibili con la residenza. Tale valutazione è eseguita in CdS ed è tema di convenzione.
- Per le attività commerciali al dettaglio gli standard di parcheggio sono quelli stabiliti e calcolati seguendo le disposizioni indicate nella D.G.R.E.R. 1253/99 e s.m..
- Il permesso a costruire dovrà prevedere, attraverso obbligo regolato da atto unilaterale o convenzione, la realizzazione di opere di miglioramento stradale stabilite dall'amministrazione comunale, da individuarsi sulla via San Donato, inerenti e a ridosso del lotto, nonché la realizzazione e concessione all'uso pubblico dei relativi parcheggi con accesso dalla via San Donato. Tale atto o convenzione avrà l'obiettivo di definire

tempi e modalità di realizzazione e trasferimento all'Amministrazione Comunale dell'area e delle relative opere riguardanti il parcheggio pubblico e le migliorie stradali richieste dall'Amministrazione Comunale.

- Inoltre è prescritta una distanza per l'edificazione degli edifici di almeno m 20 rispetto al confine sud e di almeno m 30 rispetto alla S.P. 5 San Donato; quest'ultimo sino alla data di entrata in esercizio della S.P. 86 Lungosave- na.

**c) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato (Ambito ASP-B.3.1) e Accordo di programma (Ambito ASP-B.3.2)**

Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti produttivi.

- Ambito ASP-B.3.1 a Cadriano nord
- Ambito ASP-B.3.2 a Cadriano sud

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE e corrispondente ai Piani attuativi

Usi:

*- Ambito ASP-B.3.1*

Per la parte produttiva individuata graficamente nelle tavole del RUE: UB2, UB3, UB4, UB5, UB7, UB9, UB13, UB15, UB16, UB17, UB18, UB19, UB20, UB23, UB25, UB26, UB29, UB30, UC1, UC2, UC3, UC4, UF1, UF2, UF6, UF8. All'interno di questa categoria sono ammesse esclusivamente le attività che non comportano alterazioni dell'equilibrio ambientale con particolare riferimento alla falda freatica.

Per la parte destinata a Centro Servizi collocata nella zona est del comparto: UB1, UB2, UB3, UB5, UB7, UB9, UB15, UB16, UB17, UB18, UB19, UB22, UB23, UB25, UB30.

All'interno di questa categoria sono ammesse esclusivamente le attività che non comportano alterazioni dell'equilibrio ambientale con particolare riferimento alla falda freatica.

*- Ambito ASP-B.3.2*

Per la parte produttiva individuata in fase di Piano Particolareggiato quale area di risulta rispetto all'infrastruttura stradale Intermedia di Pianura sono previste le seguenti destinazioni d'uso: UB2, UB3, UB4, UB5, UB7, UB9, UB13, UB15, UB16, UB17, UB18, UB19, UB20, UB23, UB25, UB26, UB29, UB30, UC1, UC2, UC3, UC4. All'interno di questa categoria sono ammesse esclusivamente le attività che non comportano alterazioni dell'equilibrio ambientale con particolare riferimento alla falda freatica.

Interventi ammessi:

- MO, MS, RC, RE, RU, D, NC, CD. Le modalità di intervento sono ammesse nei limiti dei Piani Attuativi e delle convenzioni approvate.

Modalità di intervento attuativo

- In particolare per l'Ambito ASP-B.3.2 il Piano Particolareggiato approvato con procedura di Accordo di programma, assunto congiuntamente tra il Comune di Granarolo dell'Emilia e la Provincia di Bologna, al fine di assicurare il corretto inserimento dell'opera pubblica infrastrutturale. L'accordo di Programma si è concluso solo a seguito di individuazione dello schema del progetto preliminare riferito alle caratteristiche funzionali dell'infrastruttura.

- Per il medesimo Ambito la convenzione urbanistica regola, secondo lo schema allegato alla Delibera di Controdeduzioni della VPRG Adottata con n. 26 del 06/04/2005, ed a favore dell'Amministrazione Comunale, i rapporti tra i soggetti attuatori, per la definizione dei contributi che verranno da essi corrisposti, per la messa in sicurezza stradale e/o tecnologico-impianistica posta extra comparto con priorità stabilite dall'Amministrazione Comunale, nonché per l'acquisizione delle aree in cessione e dell'infrastruttura stradale presente nel comparto.

- Tale infrastruttura, progettata in fase di Piano Particolareggiato, tenuto conto dei pareri e delle disposizioni impartite a livello sovraordinato in accordo con l'Amministrazione Comunale, una volta completata e collaudata, sarà trasferita insieme alle altre aree in cessione al Comune.

- Inoltre la convenzione regolerà la cessione, da parte dei soggetti attuatori, di almeno mq 1350 di parcheggio pubblico.

- E' prescritto il divieto d'apertura d'accessi nei riguardi del comparto produttivo rispetto al fronte dell'infrastruttura stradale. In alternativa, potranno essere ammessi ulteriori accessi a seguito d'atto unilaterale d'obbligo che impegni le ditte alla chiusura e modifica degli accessi entro termini indicati dal Comune, nel caso la strada si completi e raccordi per i tratti dell'intermedia posti ad est ed ad ovest del comparto.

- Qualora il progetto definitivo infrastrutturale, non consenta, in tutto od in parte, l'edificazione sul lotto indicato, la potenzialità esprimibile residua, potrà essere trasferita in altra area, fatta salva la compatibilità con gli accordi territoriali

da definirsi o attraverso apposito accordo di programma, considerato l'interesse ed il rango sovraordinato espresso dalla Provincia nei riguardi di tale infrastruttura una volta completata.

#### Indici e parametri

COMPARTO	ST mq	Densità mq/mq	Su TOT. mq	Su Centro Servizi mq	Su Industriale mq
Ambito ASP-B.3.1	75.600	0,3	22.000	6.000*	16.000*
Ambito ASP-B.3.2	24.598	0,4	9.839		9.839

\* Nel Comparto i 6.000 mq destinati a Centro Servizi avranno una ulteriore possibilità di destinazione così ripartita: 2.850 mq destinazione doppia Su Centro Servizi oppure Su Industriale, 3.150 mq destinazione Su Centro Servizi.

#### Dotazioni Standard urbanistici

Parcheggi pubblici: 5% della Superficie Territoriale per le parti produttive e per le pari destinate a Centro Servizi 40 mq a parcheggi pubblici ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

*Per l'Ambito ASP-B.3.1:* nell'ipotesi in cui i 2.850 mq a doppia destinazione, siano utilizzati a produttivo/industriale, la quota degli standard destinata a parcheggi in esubero non verrà realizzata, prevedendo al suo posto verde pubblico. Tale possibilità non costituisce variante al Piano Particolareggiato.

*Per l'Ambito ASP-B.3.2:* è prescritta la realizzazione di uno standard di parcheggio pubblico pari ad almeno mq 1.350. Una zona a parcheggi pubblici o anche privati ma ad uso del pubblico deve essere attestata in prossimità dell'angolo tra le vie Cadriano e via John Lennon ed al servizio dell'area produttiva individuata al Fg.39, Mapp. 45.

#### Verde pubblico

*Ambito ASP-B.3.1:*  $V = mq \ 23.500$

Nell'ipotesi in cui i 2.850 mq a doppia destinazione, riferiti al Comparto 2 Cadriano siano utilizzati interamente a Centro Servizi, verrà realizzata completamente la quota standard destinata a parcheggi. Tale possibilità non costituisce variante al Piano Particolareggiato.

#### Distanze:

- distanza dal confine stradale = minima 6,00 m
- distanza tra edifici/Distacco (De) = minima tra pareti finestrate 10,00 m

#### Parcheggi privati

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità di cui all'Art. 41.

#### **d) Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione e in ampliamento mediante Procedimento Unico ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 (ASP – B4.1 / ASP – B4.2)**

Tali Ambiti comprendono le aree per il nuovo insediamento della IMMOSTEF Italia Srl (polo di logistica del freddo) in corso di realizzazione, nonché l'ampliamento previsto, così individuate a Cadriano nord:

- Ambito ASP-B4.1 – Prima fase in corso di realizzazione
- Ambito ASP-B4.2 – Seconda Fase ampliamento della prima fase

#### Modalità attuative:

- Ambito ASP-B4.1 – Prima fase: l'intervento di prima fase è stato autorizzato da un Procedimento Suap approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Granarolo n. 38 del 6 luglio 2017 ed è in corso di attuazione.
- Ambito ASP-B4.2 – Seconda fase: l'ampliamento viene autorizzato da un Procedimento Suap approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Granarolo n 57 del 24/09/2018

Per entrambi gli interventi si richiamano i patti, le condizioni e gli accordi definiti in sede di Conferenza dei servizi e successiva approvazione in Consiglio Comunale.

Superficie minima di intervento:

Le aree di intervento sono quelle individuate nei rispettivi Procedimenti Unici, ovvero

- Ambito ASP-B4.1 – Prima fase – ST mq 45.020
- Ambito ASP-B4.2 – Seconda Fase – ST mq 23.686

Usi:

- Ambito ASP-B4.1 – Prima fase
- Ambito ASP-B4.2 – Seconda Fase

Per entrambe le fasi gli usi ammessi sono quelli definiti all'art. 29, lettera a) precedente.

Indici e parametri:

	ST mq	Densità mq/mq	Su TOT. mq
<i>Ambito ASP-B4.1</i>	45.020	0,11	4.902,96
<i>Ambito ASP-B4.2</i>	23.686	0,40	9.384,48 <sup>(1)</sup>
<b>TOTALE</b>	68.706	0,21	14.287,44

(1) E' concessa, in sede attuativa, la possibilità di realizzare variazioni minimali della SU, in misura non superiore al 3% della Su definita nel permesso di costruire, senza che ciò possa configurarsi come variante al presente RUE.

Avvenendo l'insediamento dell'azienda in due fasi procedurali distinte, ferma restando la capacità edificatoria massima sopra fissata sarà possibile, in sede attuativa, che una porzione di Su della seconda fase prevista per l'Ambito ASP-B4.2, venga realizzata in adiacenza all'edificio in costruzione relativo alla prima fase nell'Ambito ASP-B4.1. In tale situazione quota parte della Su della seconda fase sarà realizzata in parte all'interno dell'Ambito ASP-B4.1, senza che ciò si configuri come Variante delle previsioni complessive dell'Ambito. Le superfici verranno distribuite all'interno dell'ambito ASP-BA conformemente al progetto approvato.

Dotazioni Standard urbanistici:

**ASP-B4.1 - Prima fase (15% di mq. 45.020)**

Parcheggi pubblici: 2.251 mq (monetizzati)

Verde pubblico: 4.502 mq (di cui 3.230 mq realizzati all'interno dell'Ambito nella zona sud-est e 1.272 mq monetizzati)

**ASP-B4.2 - Seconda fase (15% di mq. 23.686)**

Parcheggi pubblici: 1.184,30 mq (da monetizzare)

Verde pubblico: 2.368,60 mq (da monetizzare)

Parcheggi privati pertinenziali:

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità di cui all'Art. 41, ovvero almeno 30 mq. ogni 100 mq. di Su.

H: altezza massima = m 15

Per tutti gli altri parametri si richiamano quelli indicati all'art. 29, lettera a) precedente

**Art. 30 – Ambiti produttivi di riqualificazione (ASP-B-R) (Art. A-11, Art. A-13 e art. A-14 bis della LR 20/2000)**

Negli elaborati grafici del RUE viene riportato, con la sola funzione di completezza rappresentativa, un “Ambito produttivo di riqualificazione” ai sensi dell’art. A-11 della LR 20/2000.

Detto Ambito viene graficizzato con una retinatura viola a barre verticali derivante dal PSC. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate all’Art. 26.3 del PSC medesimo fatte salve le misure per favorire lo sviluppo indicate dall’art. A-14-bis della LR 20/2000.

L’attuazione dell’Ambito da riqualificare può avvenire mediante il POC; nel POC saranno precisate e definite le modalità degli interventi, la capacità edificatoria nonché gli usi, ovvero mediante le forme individuate all’art. A-14 bis della LR 20/2000.

Fino all’approvazione del POC in questo Ambito si applicano le norme di seguito riportate:

- L’indice di densità edilizia = 0,60 mq/mq (Su/SF);
- Gli usi ammessi sono: UB2, UB3, UB15, UB16, UB17, UB18, UB19, UB20, UB23, UB25, UB30, UE1, UE2, per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all’Art. 38 successivo;
- Sono fatte salve inoltre tutte le agevolazioni per favorire la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari ai sensi dell’art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell’art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate.

Per quanto concerne le aziende già insediate nel Comune di Granarolo dell’Emilia alla data di approvazione del RUE Testo originario, il cui uso non è più ammesso dalle norme di ambito, si procede secondo i contenuti della Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 15 maggio 2012.

Per le tipologie di interventi ammessi si rimanda alla stessa delibera di cui sopra.

## CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI MISTE

### Art. 31 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste (ACM)

*paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito*

1. Tali Ambiti, esistenti, possono essere destinati a funzioni varie in rapporto ad insediamenti esistenti, di cui si conferma o si programmano nuove funzioni. Il RUE definisce per tali Ambiti le modalità di attuazione, funzioni, capacità edificatorie. Sono fatte salve tutte le agevolazioni per favorire la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate. Sono altresì fatte salve le misure per favorire lo sviluppo indicate dall'art. A-14-bis della LR 20/2000.

Sono compresi in questi Ambiti:

- Ambiti ACM.1.1, ACM.1.2, ACM.1.3 - aree destinate ad attrezzature sportive e ad attrezzature ricettive
- Ambiti ACM.2.1, ACM.2.2 e ACM.2.3 – aree Società PROGEO. Soc. Coop.va
- Ambito ACM.3 – aree ex-colorificio del Reno
- Ambito ACM.4 - area destinata ad impianti di autolavaggio veicoli
- Ambito ACM.5 – area per residenza specialistica di persona con ridotte capacità motorie

*paragrafo 2): Modalità di intervento, indici ed usi*

#### **Ambito ACM.1.1 - area destinata ad attrezzature sportive**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata ad attrezzature sportive, ricreative esistenti e di previsione.

Superficie minima di intervento:

l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE.

Usi ammessi:

- UB20, UB23, UB29.
- UA1 limitatamente alle abitazioni legittime esistenti.

Interventi ammessi:

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto, intervento edilizio convenzionato nei casi ivi indicati.

Indici e parametri:

E' consentita una edificabilità massima complessiva pari a 3.600 mq di Superficie Utile.

In tali superfici sono ricomprese le Superfici Utili esistenti.

Sono a carico del soggetto attuatore, nel caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione o ampliamento, di concerto con gli altri soggetti attuatori degli Ambiti limitrofi, ovvero a stralcio funzionale qualora non si pervenga ad una concertazione, la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- collegamento dell'Ambito all'impianto fognario comunale;
- realizzazione di una corsia aggiuntiva sulla Via San Donato al fine di agevolare le manovre di accesso e uscita dalla strada privata

Tali interventi infrastrutturali saranno stabiliti nella convenzione che sarà allegata al progetto di ampliamento del complesso sportivo. L'Amministrazione valuta le proposte di stralcio funzionale in base alle caratteristiche dell'intervento

Sono consentiti alloggi per il titolare dell'attività o il personale di custodia nella misura massima complessiva sul Sub-Ambito di mq 150 di Su.

### **Ambito ACM.1.2 - area destinata ad attrezzature ricettive**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata ad attrezzature ricettive esistenti e di previsione.

Superficie minima di intervento:

l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE.

Usi ammessi:

UB15, UB22, UE1.

UA1 limitatamente alle abitazioni legittime esistenti.

Interventi ammessi:

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto, intervento edilizio convenzionato nei casi ivi indicati.

Indici e parametri:

E' consentito un incremento della Superficie Utile esistente, fino al raggiungimento di 4.200 mq di Su complessiva (ovvero comprensiva della Su esistente).

Sono a carico del soggetto attuatore, nel caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione o ampliamento, di concerto con gli altri soggetti attuatori degli Ambiti limitrofi, ovvero a stralcio funzionale qualora non si pervenga ad una concertazione, la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

—collegamento dell'Ambito all'impianto fognario comunale;

—realizzazione di una corsia aggiuntiva sulla Via San Donato al fine di agevolare le manovre di accesso e uscita dalla strada privata

Tali interventi infrastrutturali saranno stabiliti nella convenzione che sarà allegata al progetto di ampliamento del complesso alberghiero. L'Amministrazione valuta le proposte di stralcio funzionale in base alle caratteristiche dell'intervento.

Sono consentiti alloggi per il titolare dell'attività o il personale di custodia, nella misura massima complessiva sul sub ambito, di mq 150 di Su.

Dotazioni Standard:

- Verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Su (per la quota in ampliamento)

- Parcheggi pubblici come indicato all'Art. 41 (per la quota in ampliamento)

- Parcheggi privati: nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 41

### **Ambito ACM.1.3 - area destinata ad attività terziarie-direzionali**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata ad attività terziarie e direzionali esistenti e di previsione.

Superficie minima di intervento:

l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

Usi:

- UB1, UB2, UB3, UB5, UB15, UB25, UB26, UB27, UB28, UB30.

- UA1 limitatamente alle abitazioni legittime esistenti

Interventi ammessi:

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto, intervento edilizio convenzionato nei casi ivi indicati.

Indici e parametri:

E' consentito un' incremento di capacità edificatoria pari al 50% alla Superficie Utile esistente.

Sono a carico del soggetto attuatore, di concerto con gli altri soggetti attuatori degli Ambiti limitrofi, ovvero a stralcio funzionale qualora non si pervenga ad una concertazione, la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- collegamento dell'Ambito all'impianto fognario comunale;
- realizzazione di una corsia aggiuntiva sulla Via San Donato al fine di agevolare le manovre di accesso e uscita dalla strada privata

Tali interventi infrastrutturali saranno stabiliti nella convenzione che sarà allegata al progetto di ampliamento del complesso direzionale-terziario. L'Amministrazione valuta le proposte di stralcio funzionale in base alle caratteristiche dell'intervento.

Sono consentiti alloggi per il titolare dell'attività o il personale di custodia nella misura massima complessiva sul Sub-Ambito di mq 150 di Su.

Standard:

- Verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Su (per la quota in ampliamento)
- Parcheggi pubblici: come indicato all' Art. 41 (per la quota in ampliamento)
- Parcheggi privati: nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 41.

**Ambito ACM.2.1, ACM.2.2. e ACM.2.3. – aree Società PROGEO. Soc. Coop.va**

Oggetto della zona:

Comprende aree ed immobili produttivi, allo stato di proprietà della Società PROGEO. S.c.r.l.. ed è individuata e suddivisa in tre Ambiti: ACM.2.1, ACM.2.2. e ACM.2.3.

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

Usi ammessi:

Sub-Ambito ACM.2.1 e ACM.2.3: uffici, magazzini, servizi, spazi di produzione, lavorazione, commercializzazione, stoccaggio, trasporto, di prodotti delle cui superfici almeno una quota del 95% sul totale sia destinata ad attività connesse all'ambito agricolo-industriale, manifatturiero, alla commercializzazione di prodotti agricoli, all'erogazione di servizi all'attività agricola o inerenti ad essa od, ancora, d'ausilio allo sviluppo dell'agricoltura I relativi usi con i suddetti limiti funzionali sono: UB2, UB3, UB5, UB9, UB15, UB16, UB17, UB20, UB24, UB30, UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UD2, UD3, UD4, UD5, UD6, UD10. Fra gli usi del rimanente 5% è esclusa la residenza (UA1 e UA2).

Sub-Ambito ACM.2.2: uffici, servizi, spazi commerciali, spazi artigianali, strutture ricreative, servizi all'auto, spazi di produzione, lavorazione, commercializzazione, stoccaggio, trasporto, di prodotti agricoli o inerenti o d'ausilio all'agricoltura. I relativi usi con i suddetti limiti funzionali sono: UB2, UB3, UB5, UB9, UB13, UB15, UB16, UB17, UB20, UB24, UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UD2, UD3, UD4, UD5, UD6, UD10.

Interventi ammessi:

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD

Modalità di intervento:

I sottoambiti ACM.2.1, ACM.2.2 e ACM.2.3 sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato. Sono tuttavia ammessi interventi edilizi diretti per interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi della Superficie Utile. Sono altresì fatte salve le agevolazioni per favorire il rendimento energetico e il miglioramento della riduzione del rischio sismico di cui all'art. 11 della LR 15/2013.

Per tali sottoambiti si applicano le disposizioni del presente articolo:

Indici e parametri:

Ambito ACM.2.1 :

- Densità edilizia = massimo 0,3 mq/mq (Su / SF)
- Q = massimo 0,3 mq/mq (Sq / SF)
- Distanza dal confine stradale di strade Provinciali (S.P.3) = minimo 30,00 m
- Distanza dal confine stradale di altre strade = minimo 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e ambito = minimo 5,00 m

**Ambito ACM.2.2 :**

- Densità edilizia = massimo 0,2 mq/mq (Su / SF)
- Q = massimo 0,2 mq/mq (Sq / SF)
- H = massima 12,50 m
- Distanza dal confine stradale di strade Provinciali (S.P.3) = minimo 30,00 m
- Distanza dal confine stradale di altre strade = minimo 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e ambito = minimo 5,00 m

**Ambito ACM.2.3 :**

- Densità edilizia = esistente
- H = massima esistente
- Distanza dal confine stradale di strade Provinciali (S.P.3) = minimo 30 m
- Distanza dal confine stradale di altre strade = minimo 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e ambito = minimo 5,00 m

**Dotazioni Standard urbanistici**

Gli standard relativi al verde ed ai parcheggi sono quelli di cui alla normativa vigente secondo gli usi previsti. La convenzione urbanistica potrà prevedere la monetizzazione del verde e dei parcheggi pubblici di cessione mentre dovranno comunque essere garantiti i parcheggi privati di cui all'Art. 41 successivo e quelli commerciali di cui alla D.G.R.E.R. 1253/99 e s.m. in base alle relative destinazioni ivi previste. La convenzione potrà inoltre prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne al comparto dalla medesima ritenute utili al fine dell'interesse pubblico o programmatorio.

**Ambito ACM.3 – aree ex-colorificio del Reno**

**Oggetto della zona:**

Comprende l'area dell'ex-colorificio del Reno.

**Superficie minima di intervento:**

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

**Usi ammessi:**

UB15, UB23,

Sono consentiti uffici, magazzini, depositi, servizi igienici ad uso diretto della funzione principale svolta e facenti parte della medesima unità immobiliare.

**Interventi ammessi:**

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P RU, D limitatamente ai corpi minori staccati dal fabbricato principale per consentirne l'organico accorpamento con lo stesso, NC, CD.

Prima della realizzazione di trasformazioni edilizie del territorio dovranno essere effettuate indagini di accertamento archeologico preventive per le quali la Soprintendenza è disponibile al relativo coordinamento scientifico.

**Modalità di intervento:**

Intervento edilizio diretto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato da parte del soggetto attuatore, alla predisposizione e firma d'atto unilaterale d'obbligo che fissi, per l'area a Nord del fabbricato esistente nella quale sono previsti parcheggi, i prezzi di cessione in caso d'esproprio, pari al valore agricolo di terreni analoghi posti nelle immediate vicinanze e ne escluda la possibilità di edificazione sull'area in cui è prevista la destinazione a parcheggio.

**Indici e parametri:**

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti qualora gli stessi siano legittimati, con le modalità sopra indicate, senza aumento di superficie utile o di superficie accessoria o di superfici che non vengono computate ai fini dell'indice di

utilizzazione fondiaria e senza aumento di volume fatti salvi gli incrementi consentiti nel caso di interventi volti al miglioramento energetico e alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art.11 della LR 15/2013.  
Sono consentiti alloggi per il titolare dell'attività o il personale di custodia nella misura massima complessiva sul Sub-Ambito di mq 150 di Su.

Dotazioni Standard:

- Verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Su da monetizzarsi
- Parcheggi pubblici: come indicato all'art. 41 che potranno a richiesta dell'Amministrazione Comunale anche essere oggetto di convenzione per la regolamentazione dell'utilizzo. I costi della convenzione sono a carico del soggetto richiedente la concessione. Le aree di parcheggio dovranno essere dotate di appositi sistemi di mitigazione dell'impatto ambientale, con particolare attenzione nel ridurre al minimo le superfici impermeabili, e nel ridurre l'impatto visivo delle zone a parcheggio (ad esempio posa a dimora di alberi, siepi, arbusti nel rispetto del vigente Regolamento del Verde)
- Parcheggi privati: come indicato all'Art. 41.

**Ambito ACM.4 - area destinata ad impianti di autolavaggio veicoli**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata ad impianto autolavaggio veicoli e servizi funzionali connessi.

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

Usi ammessi:

- UB15, UB16 con le limitazioni di seguito riportate: impianti specifici per l'autolavaggio, ufficio per il gestore, servizi igienici, di attesa e di ristoro per il personale ed i clienti, aree di sosta attrezzate (coperte o scoperte) per la pulizia interna dei veicoli.

Interventi ammessi:

- MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC

Modalità di intervento:

Intervento diretto convenzionato. La convenzione riguarda in particolare la regolamentazione degli accessi (l'accesso principale dovrà essere posto lungo la strada Foggia Nuova); l'allargamento della strada Foggia Nuova per tutto il fronte interessato dall'impianto fino ad una sezione complessiva di m 10; opere di sistemazione a verde perimetrali sul fronte della via San Donato. Gli alloggi per il titolare dell'attività o il personale di custodia, ovvero la realizzazione di strutture per l'attesa o il ristoro, comportano la ridefinizione della convenzione urbanistica con conseguente riparcellizzazione delle aree del sub-ambito opportunamente adeguate e detratte rispetto a quelle da trasferire all'Amministrazione Comunale in relazione all'allargamento stradale della via Foggia Nuova e relativa intersezione a rotatoria, nonché necessarie alla realizzazione di percorsi ciclo pedonali o altri servizi di interesse pubblico.

Indici e parametri:

Superficie territoriale di riferimento = ST indicata dal perimetro di RUE

- Densità edilizia = 0,04 mq/mq (Su/ST) (per realizzare gli edifici di servizio per il gestore, il personale ed i clienti)
- H = massimo m. 4,00 per la funzione principale e di ristoro, massimo m.8,00 per gli alloggi
- distanza dal confine stradale = minimo m. 10,00 per qualsiasi manufatto funzionale all'attività
- distanza dai confini di proprietà e di ambito = minimo m. 5,00

Oltre all'indice concesso, è ammessa la possibilità di realizzare parcheggi coperti destinati all'aspirazione e all'asciugatura dei veicoli, fino ad una superficie massima di 120 mq

Le superfici destinate agli impianti specifici di autolavaggio (tunnel o altre tecnologie specialistiche) vengono consentite extraindice.

Sono consentiti alloggi per il titolare dell'attività o il personale di custodia nella misura massima complessiva sul Sub-Ambito di mq 150 di Su aggiuntiva.

**Ambito ACM.5 – area per residenza specialistica di persona con ridotte capacità motorie**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata all'alloggiamento e/o alla residenza specialistica di persona con ridotte capacità motorie il quale può ospitare personale dedicato alle proprie cure e di accompagnamento ed ausilio.

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

Usi:

UA1 – Funzione abitativa civile limitatamente al soggiorno di portatore di handicap e di personale di servizio, ausilio o sostegno al medesimo e relativa Sa.

Interventi ammessi:

- MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD.

Modalità di intervento:

In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto, previo atto unilaterale d'obbligo, riguardante il mantenimento della specifica e vincolata destinazione sociale al servizio di portatori di handicap e alla realizzazione degli interventi in assoluto rispetto dei parametri d'accessibilità stabiliti dal DM 236/89 e alle norme del presente articolo.

Indici e parametri:

E' consentita la seguente edificabilità massima complessiva:

Su = massimo mq 90

Sa = massimo mq 20

H = inferiore a m 3,70

Distanza tra edifici / Distacco (De) = La distanza minima assoluta è di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici anti-stanti.

Distanze:

distanza dal confine stradale = minimo m 20,00

distanza dai confini di proprietà = minimo m 5,00; o in confine previo accordo tra i proprietari confinanti

Parcheggi privati: la costruzione dovrà essere dotata di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate all'Art. 41.

Dovrà inoltre essere ceduto o monetizzato uno standard di parcheggio pubblico come indicato all'Art.41 da realizzarsi all'interno della stessa area o in area adiacente.

## CAPO IV - AMBITI RURALI

### Art. 32.1 - Norme di carattere generale

1. Le possibilità edificatorie consentite negli Ambiti agricoli si intendono utilizzabili una sola volta e sono realizzabili anche per fasi successive.
2. Negli Ambiti agricoli ad ogni edificio connesso con l'attività agricola è asservita una quota di terreno facente parte della stessa azienda in rapporto agli specifici indici e parametri di edificabilità. Nel caso di frazionamento successivo le aree asservite non sono ulteriormente computabili ai fini edificatori. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Su deve essere espressamente indicata nella domanda e deve essere verificata dal Comune, in sede di rilascio del titolo abilitativo, la rispondenza ai requisiti di cui al comma precedente.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per nuovi fabbricati e per gli interventi con aumenti di Su è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione che non potrà essere ulteriormente computata a fini edificatori. A tale scopo dovrà essere fornito l'estratto catastale del quale risulti evidenziata l'area asservita al fabbricato. Tutte le spese relative alla convenzione sono a carico del richiedente il titolo abilitativo.
4. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo "stato di fatto" esistente al 21/3/1985 così come risulta dai documenti catastali (anche storici) e dai rogiti notarili da allegare alla domanda di rilascio del titolo abilitativo e che costituiscono parte integrante della pratica.  
Lo "stato di fatto" documenta:
  - a) l'appoderamento in atto tramite la definizione cartografica catastale, il rapporto tra la superficie utile degli edifici e la relativa superficie agricola asservita nonché l'eventuale acquisto o vendita di particelle catastali;
  - b) La suddetta dimostrazione dello stato di fatto dell'appoderamento è basata sui documenti catastali e rogiti notarili ovvero titoli abilitativi originari;
  - c) la consistenza, è rappresentata, tramite rilievo e conteggio alla scala adeguata, degli edifici esistenti sul fondo con la specificazione della destinazione d'uso di tutti i vani.

Per i frazionamenti precedenti a scopo di trasferimento si tiene conto dello stato di asservimento poderale in atto al momento della cessione dei terreni.

Non si autorizzano nuovi edifici residenziali nei fondi risultanti da frazionamenti successivi alla data del 21.03.1985.

In tutti i casi in cui, successivamente alla data del 18 febbraio 1995, viene consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricola di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole si esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

Ai fini del calcolo della superficie minima d'intervento e della applicazione degli indici edilizi, sono computabili anche le superfici del fondo destinate a zona di rispetto cimiteriale, di rispetto dei corsi di acqua, delle strade e delle ferrovie e le zone a vincolo fluviale individuate dal PSC e dal RUE.

Tali zone vanno considerate produttive a tutti gli effetti, su queste non può comunque essere realizzata l'edificazione.

Agli stessi fini sono computabili le superfici di "corpi fondiari" facenti capo alla stessa azienda agricola, anche se non strettamente contigui compresi in ambito comunale
5. In generale in tutti gli ambiti agricoli sono ammesse attività di agriturismo e turismo rurale come previsto nella normativa vigente.
6. E' in generale ammesso nel territorio rurale uso previsto per allevamenti e/o detenzione di animali per uso non alimentare, nonché per l'insediamento di attività di agricoltura sociale, pet therapy nei limiti e secondo le disposizioni sovraordinate vigenti in materia, privilegiando gli insediamenti finalizzati al recupero di fabbricati esistenti.
7. In generale è consentito in tutti gli Ambiti agricoli l'accorpamento in un unico fabbricato di diversi fabbricati anche aderenti, qualora non classificati come storici-testimoniali, al fine di riqualificare ed armonizzare l'aspetto com-

plessivo della corte. In tale caso il nuovo fabbricato qualora sia destinato alla residenza dovrà comunque essere adeguato e realizzato di superficie utile pari a circa mq. 120 ed essere dotato di porzioni accessorie minime di circa mq 20 (con circa corrispondente a più o meno mq 0,99). L'attuazione avviene con preliminare atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare gli aspetti di carattere compensativo e contributivo legati all'intervento (partecipazione alla realizzazione di infrastrutture, reti fognarie, ecc.ecc).

8. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività produttive agricole, l'interessato ha la facoltà di richiedere la relativa valutazione dei PRA ed in analogia con le forme e gli effetti indicati dall'art. A-14-bis della LR 20/2000.
9. Sono fatte salve tutte le agevolazioni per favorire la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate

**Art. 32.2 – FASE DI ESAURIMENTO DEI BENEFICI DERIVANTI DA FASCIA DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE (ex H11 da PRG Vigente)**

1. La disciplina degli edifici realizzati in virtù dell'applicazione dell'art. 32.2 delle norme del rue Variante 2015 e precedenti sono descritte come di seguito meglio specificato:

- a) in caso di edifici o gruppi di **edifici realizzati all'interno degli areali di previsione** si rinvia alla disciplina di cui all'**art. 25.3** delle presenti norme;
- b) in caso di edifici o gruppi di **edifici realizzati nel territorio extraurbano** si rinvia alla disciplina di cui all'**art. 32.3** delle presenti norme

**Art. 32.3 – Insedimenti realizzati in ambito extraurbano in applicazione dell’Art. 32.2 previgente**

**paragrafo 1): Definizione**

Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono individuati cartograficamente nelle Tavole grafiche del RUE, in ambito extraurbano, con un riquadro di colore nero; tali edifici sono stati realizzati in applicazione dell’Art. 32.2 previgente, relativo alla “fascia di compensazione territoriale H11”. Gli edifici ricompresi in tali insediamenti sono utilizzati per funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

**paragrafo 2): Indirizzi attuativi e conservativi degli Insediamenti**

Le modalità attuative sono le seguenti

3. H11 previgenti	Modalità attuative
Superficie minima di intervento	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare, come da specifico permesso di costruire
Capacità edificatoria Su e Sa	<p><b>Edifici in corso di realizzazione</b> alla data di entrata in vigore del RUE variante 2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Su e Sa come da specifico permesso di costruire.</li> <li>b) è ammesso l’incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella tabella 3 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato;</li> </ul> <p><b>Edifici esistenti</b> alla data di entrata in vigore del RUE Variante 2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) SU e SA legittima esistente</li> <li>b) è sempre ammesso l’incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato</li> <li>c) Non è ammesso il cambio di destinazione d’uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l’eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</li> </ul>
Interventi ammessi per edifici in corso di realizzazione	<p>Completamento o realizzazione delle capacità edificatorie previste nel permesso di costruire</p> <p>NC limitatamente alla realizzazione di Bonus Volumetrico qualora non già previsto nel titolo abilitativi originario e/o modifiche di sagoma e prospetto; RE, MO, MS.</p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>Richiamando i contenuti della scheda di Valsat, è fatto obbligo unitamente al deposito della SCEA di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici <b>Acustica, Acque e accessibilità</b> anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.</p> <p>Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità, di concerto con l’Amministrazione, si provvederà alla redazione da approvarsi con delibera di Giunta Comunale di un programma operativo che contenga il dettaglio delle opere di mitigazione previste e le modalità di realizzazione.</p> <p>La suddetta documentazione dovrà altresì dare atto delle impossibilità rilevate o rilevabili in loco per la realizzazione delle stesse (es. determinazione della distanza dalla pubblica fognatura, dalle fonti di rumore, ecc) e delle modalità di superamento delle stesse.</p> <p>A decorrere dalla data di deposito della SCEA e fino alla data di sostituzione dell’impianto è fatto obbligo il deposito al SUE di attestazione di periodico monitoraggio della qualità degli scarichi. Si richiamano i contenuti di cui al Dlgs 152/2006.</p>

	<p>E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari per allacciamento alla pubblica fognatura.</p>
<p>Prescrizioni specifiche per Permessi di Costruire sospesi in regime di salvaguardia</p>	<p>E' ammesso il rilascio dei titoli abilitativi in relazione alle capacità edificatorie indicate nell'istanza;</p> <p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq.15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici il titolo dovrà prevedere la distribuzione degli stessi nell'area di insediamento con caratteristiche tipiche della corte agricola, anche con riferimento all'abaco dei tipi edilizi;</p> <p>Le superfici accessorie pertinenti realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;</p> <p>I singoli edifici potranno svilupparsi per un numero massimo di piani pari a due con copertura a falda inclinata con pendenze tipiche del territorio rurale;</p> <p>I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nel territorio rurale;</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture viarie di accesso,</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti</p>
<p>Interventi ammessi post costruzione</p>	<p>RE, MO, MS</p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>Nel caso di edifici realizzati in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, dovranno provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni. L'intervento potrà essere attuato anche per mezzo di Permesso di costruire convenzionato che regoli i tempi e le modalità di esecuzione. E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativi</p> <p>Il rilascio dei titoli finalizzati alla realizzazione di alloggi di nuovo insediamento è subordinata alla progettazione/realizzazione di opere infrastrutturali necessarie al fine del raggiungimento di una piena compatibilità ambientale degli insediamenti esistenti e/o realizzati con intervento diretto ai sensi dell'ex art. 32.2 RUE previgente (ex fascia H11). E' fatto obbligo ai soggetti attuatori di concorrere alla realizzazione di dette opere di mitigazione da valutare localmente in relazione alle reciproche interferenze rispetto a tutte le matrici ambientali, le quali dovranno formare oggetto di specifico approfondimento, e comunque con particolare riferimento alle matrici ARIA, ACQUA, TRAFFICO e RUMORE. Tali compensazioni dovranno essere previste negli strumenti attuativi (PdC Convenzionati per i titoli non ancora rilasciati) o in altre forme di concertazione</p>

Parametri :

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare :

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da monetizzare)

– altezza degli edifici (H):

uguale all'esistente, o da ricondursi alle caratteristiche tipologiche tipiche del territorio rurale e delle corti agricole, e pertanto altezza massima pari a due piani con altezza del fronte minima ml. 6,50 e pendenza della falda 33%.

– distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;

– distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;

– distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;

– distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra il territorio rurale e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;

– distanza dal confine stradale: minima m. 5, all'interno dei Centri abitati, minimo 5 metri dalla fascia di rispetto stradale, all'esterno dei centri abitati, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

## **Art. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 della LR 20/2000)**

### **paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito**

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di Granarolo, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. L'individuazione dell'ambito è riportata nel PSC, tav. 1.
2. In tale ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.
3. In questo ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

### **paragrafo 2): Definizione degli interventi**

1. Gli interventi previsti e regolamentati dalle presenti norme negli Ambiti ad alta vocazione agricola, sono i seguenti:
  - A) Costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinate ad ospitare:
    - gli IAP, i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli quando siano addetti alla conduzione del fondo;
  - A1) Ampliamenti degli edifici esistenti di abitazione con destinazione come precisata al punto A) precedente.
  - B) Costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, quali:
    - depositi di attrezzi, materiali, sementi, antiparassitari;
    - rimesse per macchine agricole;
    - ricoveri per animali di allevamento aziendale;
    - serre fisse o mobili per colture aziendali;
    - ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola.
  - C) Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

Tali interventi sono così suddivisi:

    - C1) allevamenti intensivi di suini;
    - C2) allevamenti intensivi di bovini;
    - C3) allevamenti intensivi di zootecnia minore;
  - D) Costruzione di contenitori per l'accumulo e la raccolta dei reflui zootecnici ai sensi del Regolamento Regionale n.1 del 04/01/2016.
  - E) Costruzione di fabbricati e di impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
  - F) Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda, quali:
    - silos, caseifici, cantine sociali, frigo, ecc.
  - G) Costruzione di serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo e industriale.
  - H) Costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo e miglioramento dell'ambiente quali:
    - strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche, formazione di corridoi e nodi ecologici.
  - L) Costruzione di allevamenti speciali e attività di custodia di animali.
  - M) Costruzioni per attività di contoterzisti – agromeccanica;
  - N) Residenze temporanee per agricoltori stagionali.

### **Paragrafo 3): Finalità degli interventi ammessi**

1. Le nuove costruzioni di tipo A, A1, B, C, D, E, F, G, H, sono ammissibili nell'Ambito agricolo quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze di cui al comma 2 dell'art. A-19 della LR 20/2000 dei seguenti soggetti:

- a) Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) come definito all'Art. 10.3 precedente;  
La certificazione che comprova la qualifica di IAP è rilasciata dalla Città Metropolitana di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.
  - b) coltivatori diretti come definiti all'Art. 10.4 precedente;
  - c) cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
2. Sono ammessi gli interventi indicati al comma 3 lettere a, b, c, dell'art. A-19 della LR 20/2000 secondo le specifiche riportate nel presente RUE, fatto salvo quanto diversamente indicato nei Programmi di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

**Paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi**

- intervento edilizio diretto; nel caso di “interventi significativi” va presentato il PRA indicato dall'art. A-19, comma 2, lettera b, della LR 20/2000 con le modalità e nei casi previste al TITOLO I, CAPO V precedente.

**Paragrafo 5): Parametri ed Indici edilizi**

1. Gli indici edilizi relativi alle costruzioni di tipo A, A1, B, C, D, E, F, G, H di cui al paragrafo 2) precedente sono i seguenti:

**1.1 Interventi di tipo A - nuove abitazioni**

**Su = mq (SF + 250.000)/1500 con un massimo di 300 mq.**

**H = massimo m. 8**

- distanza tra edifici (Distacco De =minimo m. 10

- distanza dai confini di proprietà e di zona = minimo m. 10

La superficie aziendale minima è di 100.000 mq.

**1.2 Interventi di tipo A1- ampliamento di abitazioni esistenti:**

Sono consentiti nei limiti dei parametri e degli indici di cui al punto A precedente.

In caso di passaggio di proprietà a soggetto che non sia operatore agricolo è fatto obbligo richiedere il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad uso non agricolo dietro versamento degli oneri di concessione.

**1.3 Interventi di tipo B - Fabbricati di servizio dell'azienda agricola**

Nel caso di nuova edificazione si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

**Superficie d'intervento = minimo mq 50.000**

- distanza dai confini di proprietà e di zona = m. 10

- distanza tra i fabbricati/Distacco De per interventi di tipo A = m. 10; non è ammessa la costruzione in aderenza quando trattasi di ricoveri per animali di allevamento aziendali ed applicando la seguente formula:

**Su = [50.000 + (SF - 50.000)/2] x 0,008** dove SF è la superficie del fondo in mq asservita alla costruzione.

In questo caso è computabile ai fini dell'edificabilità anche la SF già asservita o da asservire ai fabbricati di cui agli interventi di tipo A.

Il limite massimo di Su per fabbricati di servizio individuati applicando le precedenti formule è comprensivo della Su di eventuali edifici esistenti di uguale destinazione.

Qualora i fabbricati destinati a servizi o loro parti, siano classificati di valore monumentale, di pregio architettonico o ambientale (come riportato nelle tavole del RUE), la quota di ampliamento potrà essere utilizzata esclusivamente per la edificazione di nuovi fabbricati di servizio da realizzarsi di norma al di fuori dell'area cortiliva, riferita, alla cartografia catastale.

Per gli edifici a servizi esistenti di soggetti non rientranti fra quelli previsti al paragrafo 3) precedente, in caso di demolizione e ricostruzione, la Superficie Utile è pari a quella esistente.

Negli altri casi, in alternativa alla superficie esistente, valgono i parametri e gli indici definiti per le nuove costruzioni.

**1.3.1 Per i fabbricati destinati al ricovero per animali di allevamento aziendale**, valgono le seguenti caratteristiche:

1) allevamenti aziendali suinicoli

Sono allevamenti aziendali suinicoli gli allevamenti fino a 400 mq di Su che abbiano a disposizione una sufficiente quantità di terreno sulla quale eseguire lo spandimento agronomico dei liquami.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il dimensionamento degli insediamenti e delle superfici di terreno asservite per lo spandimento per allevamenti suinicoli viene effettuato applicando le normative vigenti in materia.

2) Allevamenti aziendali di bovini e equini:

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli fino a 500 mq di Su per la sola stalla.

3) Allevamenti aziendali di polli e zootecnia minore;

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli fino a 300 mq di Su.

**1.4 Interventi di tipo C - Costruzioni di fabbricati per l'allevamento zootecnico industriale di tipo intensivo**

1.4.1) Interventi di tipo C.1 - Allevamenti intensivi suinicoli

Sono definiti allevamenti intensivi suinicoli di tipo industriale quelli nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda non raggiunge il 25%, in unità foraggiera, della razione alimentare totale.

Le aree per nuovi allevamenti suinicoli di tipo industriale possono essere raggruppate in "Ambiti di depurazione" facenti capo ognuno ad un recapito in cui è possibile insediare un idoneo sistema di smaltimento dei liquami a servizio di più allevamenti.

A questo proposito vanno escluse le aree che confluiscono in canali, fossi che attraversano a cielo aperto nuclei e zone abitate.

Gli interventi di tipo "C1" - allevamenti suinicoli sono regolamentati dai seguenti indici:

- Superficie minima di intervento	= 50.000 mq
- Indice di densità fondiaria Su/SF mq/mq	= 0,30 mq/mq
- Superficie utile minima della sola stalla d'allevamento	= mq. 400
- distanza minima dal confine stradale esistente o di progetto	= m. 50
- distanza minima dal perimetro dei centri abitati	= m. 1000
- distanza minima dagli edifici esistenti non facenti parte dell'azienda	= m. 300
- distanza minima dall'abitazione del custode	= m. 20
- distanza minima dai confini di proprietà	= m. 30

I parametri di calcolo per il dimensionamento degli insediamenti per allevamenti suinicoli industriali e delle superfici di terreno asservite per lo spandimento sono quelli previsti dalle normative vigenti in materia.

1.4.2) Interventi di tipo C2 - Allevamenti intensivi di bovini, equini

Gli interventi di tipo "C2" sono regolamentati come al punto 1.4.3 successivo

1.4.3) Interventi di tipo C3 - Allevamenti intensivi di zootecnia minore (polli, conigli, piccoli animali da pelliccia, cani, gatti, ecc.)

Gli interventi di tipo "C.2" e "C.3" sono regolamentati dai seguenti indici:

- Superficie minima di intervento per nuove attività	= 30.000 mq.
--	--------------

- Indice di densità fondiaria = $Su / SF$ (mq/mq)	= 0,10
- Su minima edificabile per la sola stalla	= Su esistente
- C.2 - bovini ed equini	= mq. 50
- C.3 - animali minori	= mq. 300

I nuovi fabbricati per allevamenti relativi agli interventi di tipo C.2 e C.3 devono distare almeno m. 1.000 in linea d'aria dai centri abitati e dai limiti degli Ambiti consolidati, nonché m. 100 dagli edifici esistenti con diversa destinazione ed esterni all'azienda. Tale norma non si applica nel caso di adeguamento, ristrutturazione, ampliamento o costruzione di edifici al servizio di allevamenti già esistenti posti a distanza inferiore, che necessitino di interventi di adeguamento igienico sanitario finalizzato al raggiungimento dello standard minimo relativo al benessere animale, a condizione che l'intervento non aumenti il numero dei capi allevati e si collochi a distanza non inferiore rispetto a quella minima già esistente tra il fabbricato attualmente utilizzato ad allevamento e il più vicino fabbricato esterno alla azienda e di diversa destinazione.

### **1.5. Prescrizioni per gli interventi di tipo B - Fabbricati di servizio dell'azienda agricola e C - Costruzioni di fabbricati per l'allevamento zootecnico industriale di tipo intensivo**

La distanza minima da mantenere non riguarda comunque i fabbricati esterni all'azienda qualora questi siano esclusivamente ad uso accessorio (autorimesse, cantine, soffitte, lavanderie, proservizi, caselle, ecc.).

Gli interventi di tipo "B" e "C", per la realizzazione di una SU superiore a mq 1.500, sono subordinati all'approvazione del PRA anche quando realizzata in momenti successivi nel tempo.

Nei fabbricati classificati di valore monumentale, di pregio architettonico, di valore ambientale, con destinazione diversa allo stato di fatto, sono valutati tenendo conto della salvaguardia delle caratteristiche dei fabbricati gli insediamenti relativi agli interventi di tipo "B" e "C".

Nel caso specifico di allevamenti cinofili, il progetto dovrà definire il numero massimo di capi in relazione all'ampiezza dei contenitori, alle caratteristiche dell'allevamento e alle soluzioni previste per i problemi di carattere ambientale o sanitario (smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, barriere protettive di schermatura visiva ed acustica, ecc.).

Tutti gli interventi di tipo intensivo "C" sono subordinati a PRA.

### **1.6. Interventi di tipo D - Contenitori per l'accumulo e la raccolta dei reflui zootecnici**

La costruzione di contenitori per l'accumulo e la raccolta dei reflui zootecnici è disciplinata dal "Regolamento Regionale in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue derivanti da aziende agricole e piccole aziende agro alimentari" (RR n.1 del 04/01/2016).

- distanza minima dai confini zona	= m. 200
- distanza minima dai confini di proprietà	= m. 20
- distanza minima tra gli edifici/Distacco De da case abitazione esistenti	= m. 100
- distanza minima tra gli edifici/Distacco De non abitativi	= m. 20

Sono in ogni caso fatte salve in quanto prevalenti le distanze e le prescrizioni indicate da normativa di settore (Regolamento Regionale n.1 del 04/01/2016).

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine dei contenitori per l'accumulo dei reflui zootecnici nel caso di rilevato, ovvero dal bordo dello scavo di contenimento in caso di incasso.

### **1.7. Interventi di tipo E od F - Impianti produttivi e tecnici**

- Superficie minima di intervento	= 5.000 mq.
- Densità fondiaria $Su/SF$ (mq/mq)	= 0,3 .
- Distanza minima da confini di proprietà	= 20 m.
- Distanza minima tra gli edifici/Distacco De	= 20 m.

### **1.8. Interventi di tipo G - Serre di tipo industriale**

- Superficie minima di intervento = 5.000 mq.
- Densità fondiaria Su/SF (mq/mq) = 0,25 .
- Distanza minima da confini di proprietà = 20 m per serre fisse
- Distanza minima tra gli edifici/Distacco De = 20 m per serre fisse

### **1.9. Interventi di tipo H**

Sono ammessi interventi di costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo quali strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche, nodi e corridoi ecologici da parte dei soggetti pubblici e privati interessati.

### **1.10. Abitazione per il personale di custodia**

Negli interventi di tipo C, E, F, G è consentita l'abitazione per il personale di custodia con Su massima = 120 mq. e Sa massima = 20 mq.

### **1.11. Interventi di tipo L - allevamenti speciali e attività di custodia di animali**

#### **1.11.1 - Allevamenti speciali:**

Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare in CdS caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati alla specifica funzione.

#### **1.11.2 - Allevamenti detenzione e custodia di cavalli non aziendali**

Sono previsti i seguenti utilizzi:

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati allo specifico utilizzo;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati allo specifico utilizzo;

#### **1) MQ**

#### **2) MS**

**3) RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

**4) RE, AM, D, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, sevizi, ecc. = 2000 mq/ha
- per la residenza, foresteria e uffici = Su esistente
- parcheggi privati (P3) = 10 mq ogni 100 mq di Su

#### **1.11.3 - Cimiteri per animali d'affezione:**

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia.

- parcheggi privati (P3) = 5 mq ogni 100 mq di SF dedicata all'utilizzo

Per tutti gli interventi di cui alle voci B ed L precedenti, dovranno essere comunque rispettate le distanze di cui all'art. 63 del Regolamento Comunale d'Igiene, a tutela delle abitazioni di terzi.

*Paragrafo 6): Prescrizioni particolari per attività specifiche*

**1.1.. Interventi di tipo M – Attività di contoterzisti in ambito rurale - Agromeccanica**

Per le costruzioni con destinazione d'uso rimesse per macchine agricole di contoterzisti sono ammessi gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione solo per contoterzisti che risultino occupati in tale attività da almeno tre anni, su terreni che risultino in proprietà del richiedente e, nel caso non siano IAP, risultino iscritti alla Camera di Commercio.

La Su costruibile dovrà essere tale che il relativo indice di densità fondiaria - riferito al lotto di intervento (SF) - non sia inferiore a 0,4 Su/SFmq/mq e non superiore a 0,6 Su/SFmq/mq .

Nel caso che venga a cessare l'attività di contoterzista il lotto già oggetto dell'intervento e i relativi edifici potranno essere utilizzati solo per una destinazione d'uso comprese tra quelle a funzione rurale tipo UD, con esclusione dell'uso UD1.

**1.2.. Interventi di tipo N – Residenze temporanee per agricoltori addetti stagionali in ambito rurale**

Al fine di agevolare la lavorazione del fondo da parte di addetti stagionali all'agricoltura è consentita esclusivamente alle aziende agricole condotte da Imprenditori Agricoli Professionali, l'utilizzazione temporanea (massimo quattro anni) ad uso di foresteria stagionale dei fabbricati agricoli soggetti ad intervento di tipo B (paragrafo 5 punto 1.3). L'intervento, che dovrà avere caratteristiche di flessibilità ed essere realizzato con materiali prefabbricati facilmente rimovibili (tipo pareti mobili, cartongesso, pannelli, ecc. ecc) e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti per la residenza, è condizionato a titolo abilitativo e alla preventiva stipula di un atto unilaterale d'obbligo che individui le porzioni abilitate a tale uso ne vincoli la temporalità dell'utilizzo e ne riservi il beneficio esclusivamente al personale dipendente dell'azienda agricola.

L'uso di tali foresterie da parte di personale non dipendente dall'azienda o al di fuori della temporalità stabilita nell'atto o con realizzazioni di tipo stabile, si configura come abuso edilizio.

Eventuali rinnovi dovranno essere richiesti prima della scadenza o attraverso PRA e potranno essere consentiti sulla base del protrarsi delle effettive necessità di lavorazione stagionale, e dovranno comunque essere accompagnati da un nuovo atto unilaterale d'obbligo.

*Paragrafo 7): Funzioni ed attività specifiche di valorizzazione economica*

1. Per quanto concerne le possibili ricadute di valorizzazione economica connesse a queste forme di valorizzazione ambientale, il campo di riferimento è la LR 4/2009 e può essere soprattutto individuato nella possibile diversificazione dell'attività delle aziende agricole in direzione dei servizi integrativi e di supporto alla fruizione ambientale quali:

- fattorie didattiche
- vendita di prodotti tipici
- attività ristorative, ricreative
- attività di agriturismo o turismo verde
- attività ricettive (locande)
- pubblici esercizi
- attività per il tempo libero quali maneggi, percorsi equestri, percorsi pedonali e ciclabili
- parchi ricreativi a basso impatto ambientale, privati e pubblici

Tutte le attività sopradefinite, potranno essere insediate e svolte esclusivamente recuperando edifici e manufatti esistenti sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale, sia da altri soggetti. Tutti gli interventi sia strutturali che ambientali devono perseguire l'obiettivo di incrementare le valenze paesistiche-storiche-ambientali dell'Ambito (in linea con la previsione di "rete ecologica" riportata nel PSC e nel RUE) ed essere progettati tenendo conto di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione dei terreni.

In relazione alle specifiche possibilità insediative, per le funzioni non residenziali, dovranno essere previsti i seguenti standard ed oneri:

Parcheggi	=	- P3: 40 mq ogni 100 mq di SU da monetizzare e/o da realizzare (in accordo con il Comune) mantenendo la proprietà privata
Verde	=	- V3 da realizzare in quota pari ad almeno al 50% dell'area di intervento

## Art. 34 – Ambiti rurali di valorizzazione storica

### paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

Il Comune di Granarolo è fortemente interessato dal “Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse storico-insediative” individuato in sede di Documento Preliminare in forma Associata e in sede di PSC Comunale (vedi Art. 31); l'Ambito infatti interessa tutta la porzione orientale, da nord a sud, del territorio comunale. E' quella porzione di territorio nel quale in più si addensano i segni anche remoti dell'antropizzazione, e nel quale sono le risorse di carattere storico-insediativo ad emergere come connotato distintivo. La centuriazione romana, con la sua ultramillenaria sedimentazione, è la matrice che, sebbene alterata in più punti, ancora costituisce la trama organizzativa di fondo di questa parte del territorio e che a questo conferisce il principale carattere di identità. Il PSC all'Art. 31 ha fissato le politiche e gli indirizzi da applicare a tali Ambiti.

### paragrafo 2): Identificazione degli elementi territoriali caratterizzanti

Vengono tutelati i seguenti elementi territoriali:

#### 1 - ASSI PRINCIPALI DELLA CENTURIAZIONE

- allineamenti indicanti i CARDINES e allineamenti indicanti i DECUMANI, disposti secondo una maglia ortogonale quadrata, di passo ml 710 circa, e identificanti quadrati denominati QUADRE o CENTURIE;
- allineamenti indicanti i LIMITES INTERCISIVI, disposti sulla metà della maglia ortogonale, atti a dividere le quadre e centurie in due metà equivalenti.

#### 2 - ASSI SECONDARI DELLA CENTURIAZIONE

- allineamenti paralleli alla maglia ortogonale della centuriazione, disposti all'interno delle quadre.

#### 3 - ELEMENTI PRINCIPALI CARATTERIZZANTI LA CENTURIAZIONE

Quando collocati lungo gli assi principali della centuriazione sono:

- strade
- strade interpoderali
- sentieri
- canali e canalette di scolo.

Quando collocati in prossimità dell'incrocio tra gli assi principali della centuriazione sono:

- tabernacoli, colonne e cippi.

#### 4 ELEMENTI ACCESSORI CARATTERIZZANTI LA CENTURIAZIONE

Quando collocati lungo gli assi secondari della centuriazione sono:

- strade interpoderali
- sentieri
- filari di vite (piantata).

### paragrafo 3): Interventi

Per garantire la tutela degli elementi principali caratterizzanti sono fissate le seguenti norme e raccomandazioni:

#### 1 - INFRASTRUTTURE VIARIE

Gli interventi di ampliamento, rifacimento e nuova costruzione delle infrastrutture viarie sono ammessi a condizione che vengano ripresi gli allineamenti principali della centuriazione.

Per le strade di carattere vicinale e interpoderale non sono di norma consentiti ampliamenti, alterazione della conformazione degli incroci; modifiche di tracciato; è fatto altresì divieto delle asfaltature delle strade attualmente non asfaltate. Sono tuttavia consentite forme e tecniche di pavimentazione stradale riproducenti l'effetto ghiaietto pressato (Macadam).

#### 2 - DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO

In caso di RE con demolizione degli edifici dovrà essere rispettata, nella ricostruzione, l'area di sedime dei fabbricati ad eccezione dei seguenti casi:

- a) edifici esistenti e ubicati in zona di rispetto stradale: in tal caso la ricostruzione deve comunque rispetta-

- re una distanza minima di metri 10 dal ciglio stradale, fatte salve distanze minori o maggiori indicate dagli organi competenti al tratto stradale nei pareri o concessioni;
- b) edifici esistenti ed ubicati in prossimità di torrenti scoli e/o canalette: in tal caso la ricostruzione deve comunque rispettare una distanza minima di metri 10 dal ciglio dei corsi d'acqua stessi fatte salve distanze minori o maggiori indicate dagli organi idraulici competenti nei pareri o concessioni;
  - c) edifici esistenti ed ubicati a distanza inferiore a metri 10 da edifici di valore storico ambientale: in tale caso la ricostruzione può avvenire ad una distanza minima di metri 10 dall'edificio stesso fatte salve distanze maggiori dipendenti da funzione o utilizzo degli immobili indicate nel presente RUE.

Nell'eventualità di crolli di edifici o parti di essi, sia causati da calamità sia avvenuti durante la esecuzione di lavori autorizzati, è fatto obbligo nel primo caso il ripristino della volumetria e delle superfici preesistenti previo titolo abilitativo; nel secondo caso è fatto obbligo di rispettare le precauzioni e prescrizioni sulle modalità di intervento caratteristiche dell'intervento stesso contenute nel progetto presentato per dotarsi del titolo abilitativo.

Nel caso di ampliamento è fatto divieto di interferire con gli assi principali della centuriazione.

### 3 - NUOVA COSTRUZIONE

Nel caso di nuova costruzione gli edifici dovranno rispettare la disposizione territoriale tipica nelle quadre della centuriazione e quindi essere collocate:

- in prossimità dell'incrocio degli assi delle centuriazioni
- nella zona del "limes intercivisus", quando, comunque risultano le tracce di tale limes
- in prossimità delle metà linee di perimetrazione delle quadre.

#### *paragrafo 4): Interventi funzionali all'azienda agricola*

1. Nelle porzioni di Ambito di valorizzazione storica che si sovrappone agli Ambiti ad alta vocazione agricola e all'Ambito della conurbazione bolognese, gli interventi agricoli ammessi al servizio degli operatori agricoli aventi titolo, sono quelli riportati rispettivamente al paragrafo 2) dell'Art. 33 e al paragrafo 2) dell'Art. 35.

#### *Paragrafo 5): Funzioni ed attività specifiche di valorizzazione economica*

1. Per quanto concerne le possibili ricadute di valorizzazione economica connesse a queste forme di valorizzazione ambientale, il campo di riferimento è la LR 4/2009 e può essere soprattutto individuato nella possibile diversificazione dell'attività delle aziende agricole in direzione dei servizi integrativi e di supporto alla fruizione ambientale stabilite al paragrafo 1, punto 5 dell'art. 31 del PSC e che vengono qui richiamate a scopo indicativo quali:

- fattorie didattiche
- vendita di prodotti tipici
- attività ristorative, ricreative
- attività di agriturismo o turismo verde
- attività ricettive (locande)
- pubblici esercizi
- attività per il tempo libero quali maneggi, percorsi equestri, percorsi pedonali e ciclabili
- parchi ricreativi a basso impatto ambientale, privati e pubblici

Tutte le attività sopradefinite, potranno essere insediate e svolte esclusivamente recuperando edifici e manufatti esistenti sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale, sia da altri soggetti. Tutti gli interventi sia strutturali che ambientali devono perseguire l'obiettivo di incrementare le valenze paesistiche-storiche-ambientali dell'Ambito (in linea con la previsione di "rete ecologica" riportata nel PSC e nel RUE) ed essere progettati tenendo conto di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione dei terreni.

In relazione alle specifiche possibilità insediative, per le funzioni non residenziali, dovranno essere previsti i seguenti standard ed oneri:

Parcheggi	=	- P3: 40 mq ogni 100 mq di Su da monetizzare e/o da realizzare (in accordo con il Comune) mantenendo la proprietà privata
Verde	=	- V3 da realizzare in quota pari ad almeno al 50% dell'area di intervento

## **Art. 35 – Ambito periurbano della conurbazione bolognese**

### *paragrafo 1): Definizione dell'Ambito*

1. Il territorio del Comune di Granarolo dell'Emilia risulta essere interessato dall'Ambito periurbano della conurbazione bolognese nella porzione di territorio a sud della Trasversale di Pianura fino al confine con il Comune di Castel Maggiore, nonché a sud del centro edificato del Capoluogo fino al confine con il Comune di Castenaso e Bologna. Il PSC del Comune di Granarolo assume e definisce quanto riportato nella cartografia e nella normativa del PTCP.
2. Il disegno di tale ambito è costruito sulla base dei confini del territorio rurale con aree urbane o importanti tagli infrastrutturali; il carattere periurbano è riconosciuto da precisi rapporti spaziali di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate.
3. Nel territorio rurale periurbano, in relazione alla contiguità con aree urbane e all'esigenza di contenimento della pressione all'insediamento di funzioni diverse, il RUE (anche in conformità all'art. 11.10 del PTCP) esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi in unità fondiarie agricole che ne siano sprovviste.
4. In particolare nell'Ambito agricolo periurbano per gli edifici di interesse storico-architettonico, e comunque per le strutture insediative storiche di proprietà pubblica, vanno favoriti interventi di recupero e riuso per attività e servizi di richiamo territoriale da correlare alla fruizione del territorio rurale, nonché il rispetto degli obiettivi e indirizzi di riferimento delle sub-Unità di paesaggio B1 e B2 di cui all'Art. 13 del PSC.
5. La tutela di elementi delle sistemazioni agrarie tradizionali è occasione per una loro riconversione e/o valorizzazione quale trama del progetto di rete ecologica locale; la conservazione delle residue piantate o altri elementi puntuali di qualità naturalistica, sarà favorita dagli strumenti della programmazione agricola in particolar modo attraverso l'attivazione di fattorie didattiche.

### *Paragrafo 2 ): Definizione degli interventi*

1. Gli interventi previsti e regolamentati dalle presenti norme nell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese, sono i seguenti:
  - A1) Ampliamenti degli edifici esistenti di abitazione che risultino necessarie ai conduttori dell'azienda aventi titolo, quando non siano tipologicamente classificati.
  - B) Costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, quali:
    - depositi di attrezzi, materiali, sementi, antiparassitari;
    - rimesse per macchine agricole;
    - ricoveri per animali di allevamento aziendale;
    - serre fisse o mobili per colture aziendali;
    - ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola.
  - G) Costruzione di serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo e industriale.
  - H) Costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo e miglioramento dell'ambiente quali:
    - strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche, formazione di corridoi e nodi ecologici.
  - L) Costruzione di allevamenti speciali e attività di custodia di animali.
  - M) Costruzioni per attività di contoterzisti – agromeccanica;
  - N) Residenze temporanee per agricoltori stagionali.

### *Paragrafo 3): Finalità degli interventi ammessi*

1. Le nuove costruzioni di tipo A1, B, G, H, L, sono ammissibili nell'Ambito periurbano quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili degli aventi titolo, così come definiti al paragrafo 3) dell'Art. 33 precedente.

### *Paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi*

- intervento edilizio diretto; nel caso di “interventi significativi” va presentato il PRA con le modalità e nei casi previste al TITOLO I, CAPO V precedente.

*Paragrafo 5): Parametri ed Indici edilizi*

1. Gli indici edilizi relativi alle costruzioni di tipo A1, B, G, H di cui al paragrafo 2) precedente sono i seguenti:

**1.1 Interventi di tipo A 1 – ampliamento di abitazioni esistenti**

**Su = mq (SF + 250.000)/1500** con un massimo di **300 mq.**

**H = massimo m. 8**

- distanza tra edifici / Distacco = minimo m. 10

- distanza dai confini di proprietà e di zona = minimo m. 10

La superficie aziendale minima è di 100.000 mq.

**1.2 Interventi di tipo B - Fabbricati di servizio dell'azienda agricola**

Nel caso di nuova edificazione si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

**Superficie d'intervento = minimo mq 50.000**

- distanza dai confini di proprietà e di zona = m. 10

- distanza tra i fabbricati / Distacco De per interventi di tipo A1 = m. 10; non è ammessa la costruzione in aderenza quando trattasi di ricoveri per animali di allevamento aziendali ed applicando la seguente formula:

**Su = [50.000 + (SF - 50.000)/2] x 0,008** dove SF è la superficie del fondo in mq asservita alla costruzione.

In questo caso è computabile ai fini dell'edificabilità anche la SF già asservita o da asservire ai fabbricati di cui agli interventi di tipo A1.

Il limite massimo di Su per fabbricati di servizio individuati applicando le precedenti formule è comprensivo della Su di eventuali edifici esistenti di uguale destinazione.

Qualora i fabbricati destinati a servizi o loro parti, siano classificati di valore monumentale, di pregio architettonico o ambientale (come riportato nelle tavole del RUE), la quota di ampliamento potrà essere utilizzata esclusivamente per la edificazione di nuovi fabbricati di servizio da realizzarsi di norma al di fuori dell'area cortiliva, riferita, alla cartografia catastale.

Per gli edifici a servizi esistenti di soggetti non rientranti fra quelli previsti al paragrafo 3) precedente, in caso di demolizione e ricostruzione, la Superficie Utile è pari a quella esistente.

Negli altri casi, in alternativa alla superficie esistente, valgono i parametri e gli indici definiti per le nuove costruzioni.

**1.3.1 Per i fabbricati destinati al ricovero per animali di allevamento aziendale**, valgono le seguenti caratteristiche:

**1) allevamenti aziendali suinicoli**

Sono allevamenti aziendali suinicoli gli allevamenti fino a 400 mq di Su che abbiano a disposizione una sufficiente quantità di terreno sulla quale eseguire lo spandimento agronomico dei liquami.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il dimensionamento degli insediamenti e delle superfici di terreno asservite per lo spandimento per allevamenti suinicoli viene effettuato applicando le normative vigenti in materia.

**2) Allevamenti aziendali di bovini e equini:**

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli fino a 500 mq di Su per la sola stalla.

3) Allevamenti aziendali di polli e zootecnia minore:

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli fino a 300 mq di Su.

**1.4. Interventi di tipo G - Serre di tipo industriale**

Superficie minima di intervento	= 5.000 mq.
Densità fondiaria Su/SF (mq/mq)	= 0,25.
Distanza minima da confini di proprietà	= 20 m per serre fisse
Distanza minima tra gli edifici / Distacco De	= 20 m per serre fisse

**1.5. Interventi di tipo H**

Sono ammessi interventi di costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo quali strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche, nodi e corridoi ecologici, da parte dei soggetti pubblici e privati interessati.

**1.6. Abitazione per il personale di custodia**

Negli interventi di tipo G è consentita l'abitazione per il personale di custodia con Su massima = 120 mq e Sa massima = 20 mq.

**1.7. Interventi di tipo L - allevamenti speciali e attività di custodia di animali**

**1.7.1 - Allevamenti speciali:**

Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare in CdS caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati alla specifica funzione..

**1.7.2 – Allevamenti, detenzione e custodia di cavalli non aziendali**

Sono previsti i seguenti utilizzi:

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati allo specifico utilizzo;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati allo specifico utilizzo;

**1) MO**

**2) MS**

**3) RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

**4) RE, AM, D, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, sevizi, ecc.	= 2000 mq/ha
- per la residenza, foresteria e uffici	= Su esistente
- parcheggi privati (P3)	= 10 mq ogni 100 mq di Su

**1.7.3.- Cimiteri per animali d'affezione:**

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia.

- parcheggi privati (P3)	= 5 mq ogni 100 mq di SF dedicata all'utilizzo
--------------------------	--

Per tutti gli interventi di cui alle voci B ed L precedenti, dovranno essere comunque rispettate le distanze di cui all'art. 63 del Regolamento Comunale d'Igiene, a tutela delle abitazioni di terzi.

*Paragrafo 6): Prescrizioni particolari per attività specifiche*

**1.1. Interventi di tipo M – Attività di contoterzisti in ambito rurale**

Per le costruzioni con destinazione d'uso rimesse per macchine agricole di contoterzisti sono ammessi gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione solo per contoterzisti che risultino occupati in tale attività da almeno tre anni, su terreni che risultino in proprietà del richiedente e, nel caso non siano IAP, risultino iscritti alla Camera di Commercio.

La Su costruibile dovrà essere tale che il relativo densità fondiaria - riferito al lotto di intervento(SF) - non sia inferiore a 0,4 Su/SF mq/mq e non superiore a 0,6 Su/SF mq/mq .

Nel caso che venga a cessare l'attività di contoterzista il lotto già oggetto dell'intervento e i relativi edifici potranno essere utilizzati solo per una destinazione d'uso comprese tra quelle a funzione rurale tipo UD, con esclusione dell'uso UD1.

**1.2. Interventi di tipo N – Residenze temporanee per agricoltori addetti stagionali in ambito rurale**

Al fine di agevolare la lavorazione del fondo da parte di addetti stagionali all'agricoltura è consentita esclusivamente alle aziende agricole condotte da Imprenditori Agricoli Professionali, l'utilizzazione temporanea (massimo quattro anni) ad uso di foresteria stagionale dei fabbricati agricoli soggetti ad intervento di tipo B (paragrafo 5 punto 1.3). L'intervento, che dovrà avere caratteristiche di flessibilità ed essere realizzato con materiali prefabbricati facilmente rimovibili (tipo pareti mobili, cartongesso, pannelli, ecc. ecc) e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti per la residenza, è condizionato a titolo abilitativo e alla preventiva stipula di un atto unilaterale d'obbligo che individui le porzioni abilitate a tale uso ne vincoli la temporalità dell'utilizzo e ne riservi il beneficio esclusivamente al personale dipendente dell'azienda agricola.

L'uso di tali foresterie da parte di personale non dipendente dall'azienda o al di fuori della temporalità stabilita nell'atto o con realizzazioni di tipo stabile, si configura come abuso edilizio.

Eventuali rinnovi dovranno essere richiesti prima della scadenza o attraverso PRA e potranno essere consentiti sulla base del protrarsi delle effettive necessità di lavorazione stagionale e dovranno comunque essere accompagnati da un nuovo atto unilaterale d'obbligo.

*Paragrafo 7): Funzioni ed attività specifiche di valorizzazione economica*

1. Per quanto concerne le possibili ricadute di valorizzazione economica connesse a queste forme di valorizzazione ambientale, il campo di riferimento è la LR 4/2009 e può essere soprattutto individuato nella possibile diversificazione dell'attività delle aziende agricole in direzione dei servizi integrativi e di supporto alla fruizione ambientale quali:

- fattorie didattiche
- vendita di prodotti tipici
- attività ristorative, ricreative
- attività di agriturismo, turismo verde e di bed&brakfast
- pubblici esercizi
- attività sportive : i servizi dovranno essere ricavati in edifici esistenti

Tutte le attività sopradefinite, potranno essere insediate e svolte esclusivamente recuperando edifici e manufatti esistenti sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale, sia da altri soggetti. Tutti gli interventi sia strutturali che ambientali devono perseguire l'obiettivo di incrementare le valenze paesistiche-storiche-ambientali dell'Ambito (in linea con la previsione di "rete ecologica" riportata nel PSC e nel RUE) ed essere progettati tenendo conto di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione dei terreni.

In relazione alle specifiche possibilità insediative, per le funzioni non residenziali, dovranno essere previsti i seguenti standard ed oneri:

Parcheggi	=	- P3: 40 mq ogni 100 mq di Su da monetizzare e/o da realizzare (in accordo con il Comune) mantenendo la proprietà privata
Verde	=	- V3 da realizzare in quota pari ad almeno al 50% dell'area di intervento

## Art. 36 – Insediamenti in ambito rurale da riqualificare

### paragrafo 1): Definizione

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, destinati o utilizzati o abbandonati a funzioni non ambientalmente sostenibili ovvero non compatibili con il territorio rurale. Per tali insediamenti vengono fissati alcuni criteri ed indirizzi al fine di giungere alla loro riqualificazione, demolizione, consolidamento attraverso anche forme di perequazioni che potranno trovare soluzione in sede di POC.

### paragrafo 2): Modalità di Attuazione

1. Il RUE definisce puntualmente per ogni insediamento sopradescritto, modalità di intervento, funzioni ammesse, perequazione applicata e modalità dell'attuazione; alle riqualificazioni degli insediamenti si applicano le norme di cui alla Legge 122/89. Gli interventi saranno regolati da POC nei casi di trasferimento del DE in ambiti di nuovo insediamento, mentre potranno essere regolati da PU, nei casi di riqualificazione in loco, accompagnati da relativa Convenzione Urbanistica o Atto Unilaterale d'Obbligo propedeutici che, secondo i casi, stabiliranno e specificheranno insieme alle modalità di attuazione le relative condizioni per l'utilizzo delle Sa previste, obbligatorie richieste o aggiuntive. Sono fatte salve tutte le agevolazioni per favorire la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 7 ter, commi 3-bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate. Tali insediamenti sono stati numerati e quindi di seguito così identificati.:

## 1 - Ex Stalla Sociale

USI: - non si conferma l'uso esistente  
- sono ammessi usi ricettivi o attività di servizio in loco da definire con accordo e POC  
- sono ammessi usi residenziali da delocalizzare regolati da accordo e POC

Capacità edificatoria = Con l'accordo verrà valutato e discusso il DE (Eventuale possibilità di realizzare in loco 1/3 della SU esistente legittimata (circa mq. 2.450) per uso ricettivo) a fronte della demolizione e recupero ambientale dell'area; inoltre si potrà, con il medesimo accordo, valutare e discutere un aggiuntivo DE (Eventuale 1/3 della SU esistente legittimata (circa mq. 2.450) ad uso residenziale) tuttavia prioritariamente da delocalizzare in Ambiti per potenziali nuovi insediamenti, a condizione che vi sia, in entrambi i casi, oltre al recupero ambientale dell'area, una proposta complessiva di riqualificazione ritenuta interessante dall'amministrazione comunale.

Prescrizioni specifiche = La quota parte di area interessata dalla tutela fluviale deve essere in ogni caso valorizzata dal punto di vista ecologico-ambientale; Dovrà essere totalmente bonificata l'area e i manufatti ivi costruiti dovranno essere smantellati ad esclusione di quelli riconosciuti di valore storico testimoniale. La conclusione dell'accordo può trovare soluzioni alternative a quelle sopra indicate.

## 2 – Ex Allevamento Fedi

USI: - non si conferma l'uso esistente  
- sono ammessi usi residenziali in loco o da delocalizzare regolati da accordo e POC

Capacità edificatoria = in caso di ripristino ambientale totale dell'area, si concede un DE da delocalizzare in Ambito per potenziali nuovi insediamenti previsti nel PSC pari ai 2/5 della Su esistente. Eventualmente l'amministrazione potrà fissare una SU massima da realizzare in loco, una volta realizzato il risanamento completo dell'area, a condizione che mantenga le caratteristiche tipiche della corte colonica con unità immobiliari di almeno 90 mq di Su e 20 mq di Sa. Gli interventi in tale caso saranno regolati da PU e Convenzione.

Qualora si provvedesse all'aggiornamento della superficie minima degli alloggi come disposto al precedente paragrafo si dovrà provvedere all'aggiornamento dei contenuti della Scrittura privata Rep. 7132/2015

Prescrizioni specifiche = In data 10/06/2015 con atto a ministero del Segretario Comunale del Comune di Granarolo dell'Emilia Dott.ssa Rita Petrucci repertorio 7132, è stata stipulata la convenzione urbanistica per favorire l'avvio e la relativa regolamentazione per fasi del ripristino ambientale dell'area in base a PU, Eventuali varianti al PU ritenute dall'amministrazione legittimamente conseguibili nel rispetto degli obiettivi di recupero ambientale dell'area comportano la preventiva modifica della convenzione in essere.

Le operazioni di riqualificazione dovranno in ogni caso salvaguardare le alberature esistenti che presentano buon stato di salute.

### **3 – Allevamento cani**

USI: - non si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = nel caso di cessazione dell'attività si concede una unità abitativa di massimo 120 mq di Su + 20 mq di Sa a ciascuna delle due proprietà comprese nel perimetro indicato; nel caso di riqualificazione dell'area con ripristino ambientale della medesima, si concedono due unità abitative dimensionate come sopra, realizzabili anche per stralci funzionali, sempre a condizione che venga in ogni modo cessata l'attività con PU riferito all'area oggetto di stralcio e regolato da convenzione o da separate convenzioni.

### **4 – Deposito Roulottes**

USI: - non si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = nel caso di cessazione dell'attività si concede una unità abitativa di massimo 120 mq di Su + 20 mq di Sa; a ciascuna delle due proprietà comprese nel perimetro indicato; nel caso di riqualificazione dell'area con ripristino ambientale della medesima, si concedono due unità abitative dimensionate come sopra anche per stralci funzionali, sempre a condizione che venga in ogni modo cessata l'attività, con PU riferito all'area oggetto di stralcio e regolato da convenzione o da separate convenzioni.

### **5 – Magazzini e Serre**

USI: - si confermano gli usi esistenti;  
- sono ammessi gli usi di cui alle voci E, F e G del paragrafo 2) dell'Art. 33 precedente

Capacità edificatoria = uguale alla Superficie esistente legittimata

### **6 – Magazzino Stagionatura**

USI: - si confermano gli usi esistenti;  
- sono ammessi gli usi di cui alle voci E, F e G del paragrafo 2) dell'Art. 33 precedente

Capacità edificatoria = uguale alla Superficie esistente legittimata

### **7 – Due Santi**

USI: - si confermano gli usi esistenti;  
- sono ammessi gli usi di cui alle voci E, F e G del paragrafo 2) dell'Art. 33 precedente

Capacità edificatoria = uguale alla Superficie esistente

## 8 – Deposito Sementi, Magazzini e Falegnameria

USI: - non si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = nel caso di cessazione dell'attività con demolizione di tutti i fabbricati, esclusi quelli che contribuiscono al recupero storico della corte, si potranno realizzare superfici utili con destinazione residenziale, uguali a quelle preesistenti legittimate. A fronte di contributi previsti da accordi per la realizzazione di infrastrutture le superfici preesistenti legittimate potranno essere ampliate di mq 500 di Su. Inoltre a fronte della disponibilità gratuita di aree necessarie alla realizzazione di infrastrutture stradali (Intermedia di pianura) verrà consentita la possibilità di dotare le superfici di una quantità di Sa pari al 100% della Su preesistente legittimata. Gli ampliamenti di Su e Sa saranno possibili attraverso progetto unitario che preveda la realizzazione in parallelo dei corridoi ecologici indicati nelle tavole di RUE. L'Area ha l'obbligo di realizzare un tratto di fognatura pubblica (acque reflue e pluviali separate) fino al margine urbanizzato ad Ovest dell'area e con andamento Est Ovest nord parallelo alla via Monti e con pendenze minime in grado di servire il comparto esistente ovvero con idonei sistemi di pompaggio e/o sollevamento.

## 9 – Deposito Autocorriere

USI: - non si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = nel caso di cessazione dell'attività con demolizione di tutti i fabbricati, esclusi quelli che contribuiscono al recupero storico della corte, si potranno realizzare superfici utili con destinazione residenziale, uguali a quelle preesistenti legittimate. A fronte del contributo previsto dall'accordo Art. 18 della LR 20/2000 le superfici preesistenti legittimate potranno essere ampliate, tramite POC, di mq 500 di Su. Inoltre, in base al suddetto accordo, a fronte della disponibilità gratuita delle aree necessarie alla realizzazione dell'infrastruttura stradale (Rotatoria e nuova via Passerotta) verrà consentita la possibilità di dotare le superfici di una quantità di Sa pari al 100% della Su preesistente legittimata. Gli ampliamenti di Su e Sa saranno possibili solo attraverso progetto unitario regolato da convenzione che preveda la realizzazione in parallelo dei corridoi ecologici indicati nelle tavole di RUE e di aree di sosta e parcheggio da individuarsi preferibilmente e prioritariamente a ridosso della rotatoria e della via San Donato. L'area ha l'obbligo di realizzare un tratto di fognatura pubblica (acque reflue e pluviali separate) fino al margine sud dell'area e con andamento sud nord parallelo alla via San Donato e con pendenze minime in grado di servire il comparto esistente a sud ovvero con idonei sistemi di pompaggio e/o sollevamento.

## 10 – Giardinaggio e Commercializzazione impianti d'Irrigazione

USI: - si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = Volume Esistente. È consentita la realizzazione aggiuntiva di tettoie e fabbricati coperti accessori ma aperti su almeno un lato fino al conseguimento di una Su totale pari al 60% della SF a condizione che gli stessi siano accompagnati dalla realizzazione sulla copertura del fabbricato principale di impianti solari o fotovoltaici con estensione circa pari alla copertura o comunque in grado di sopperire all'autosufficienza energetica specifica. Tutti gli interventi comportanti modifica sul terreno compresi all'interno della fascia di tutela fluviale, sono sottoposti al parere dell'ente gestore del canale di Bonifica. Gli interventi si attuano attraverso PU regolato da Convenzione finalizzata alla realizzazione a favore dell'amministrazione comunale di interventi sul territorio di carattere idraulico per la soluzione di specifiche problematiche nel campo del recupero e dell'utilizzo della risorsa acqua a fini ambientali. I fabbricati accessori di cui sopra sono ammessi in fascia di rispetto stradale a condizione che i medesimi siano in allineamento con altri fabbricati o manufatti di rilevanza edilizia.

## 11 – Ex Podere Casino della Facoltà di Agraria dell'Università di Bologna

USI: - non si conferma l'uso esistente.  
- sono consentiti in generale tutti gli usi di cui alle specifiche tecniche riguardanti i fabbricati di valore storico e testimoniale (residenze, attività ricettive, pubblici esercizi, studi professionali, ecc.ecc).

Capacità edificatoria = Volume esistente. I fabbricati sono sottoposti a vincolo della Soprintendenza. L'intervento si attua previa stipula di convenzione avente la finalità di trasferire gratuitamente al patrimonio comunale le aree già da tempo utilizzate dal limitrofo asilo di Cadriano e rappresentate nella tavola del RUE all'interno della campitura azzurra (attrezzature scolastiche) e gialla (parcheggi). Le modalità di intervento sono quelle stabilite dal RUE per i fabbricati di valore storico testimoniale soggetti a restauro. Inoltre a fronte della stipula della convenzione verrà consentita anche la possibilità di dotare le superfici di una quantità di Sa pari al 50% della Su preesistente legittimata a condizione che tutti gli interventi, compreso il cambio d'uso, gli ampliamenti di Su e di Sa, ottengano il relativo parere favorevole della Soprintendenza.

## CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 37.1 – Definizione di dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali, sono definite dall'art. A-22 della L.R. 20/2000 e del PTCP:

### Art. 37.2 - 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 indicati dall'Art. A-26 della LR 20/2000.
2. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti, il Comune, attraverso una apposita convenzione ovvero attraverso le forme di anticipazione indicate al punto 4 dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 31/03/2014 ("Atto strategico per la predisposizione alla variante generale al PSC e rinegoziazione accordi vigenti ai fini del risparmio di suolo agricolo – densificazione e riorganizzazione degli ambiti") può, su richiesta dei soggetti interessati, consentire 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 contributi di costruzione dovuti ai sensi del Titolo III (art. da 29 a 34) della LR 15/2013.
3. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, come indicato dal comma 6 dell'art. A-26 della LR.20/2000, le aree sono individuate dal POC ovvero dal programma, dall'accordo o dal PU.
4. Il comune al fine di dotarsi delle aree di previsione, ovvero necessarie alla realizzazione di dotazioni territoriali, può stipulare accordi di messa in disponibilità immediata ovvero promessa di futura cessione dell'area interessata assegnando ai sensi del comma 4 dell'art. 7 della LR 20/2000, ai proprietari un DE perequativo attraverso le previsioni indicate all'art. 21, paragrafo 2, punto 1, comma c, del PSC, con programmazione tramite POC in caso di DE in ambito di nuova espansione, ovvero con successivo intervento edilizio diretto nel caso di previsione in ambito interno al territorio urbanizzato o ad esso strettamente adiacente, in particolare nei casi in cui il DE sia di modeste e contenute dimensioni (circa 4 alloggi di dimensione media).

### Art. 37.3- Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Nelle ipotesi indicate al comma 7 dell'art. A-26 della LR 20/2000 gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree provvedono alla monetizzazione delle medesime:
  - a. in tutti gli ambiti urbani consolidati procedendo alla formazione di un fondo necessario alla futura attuazione di opere dirette all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
  - b. in tutti gli ambiti urbani consolidati e negli ambiti rurali o di riqualificazione nel caso in cui e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
  - c. in tutti gli ambiti urbani consolidati e negli ambiti rurali o di riqualificazione nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie;
2. La monetizzazione di cui al comma precedente, potrà ricomprendere anche le relative opere, secondo valori di monetizzazione in base a quanto determinato dalla disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione riportata all'Allegato I, ed in base agli aggiornamenti dei valori che il comune potrà determinare.

Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal PSC, dal POC, dal PUA o dalle presenti norme, per ciascun ambito individuato.

### Art. 37.4 - Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

#### Descrizione

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti quelle indicate all'art. A-23 della LR 20/2000:

#### Usi ammessi

- Usi esistenti

#### Interventi ammessi

Tutti quelli indicati al capo V nel rispetto delle relative prescrizioni riguardanti la tutela del fabbricato o dell'area

#### Modalità di attuazione degli interventi

Intervento edilizio diretto in caso di interventi di MO, MS, RC, OM per estensioni e/o adeguamento di reti  
Intervento edilizio diretto convenzionato in caso di interventi di, RE, CD, NC, RU. La convenzione regolerà in base agli interventi proposti le conseguenti misure di compensazione legate agli aspetti di impatto ambientale.

Indici e parametri

Ove non espressamente indicato nelle norme di RUE, il Comune, attraverso gli atti (accordi o convenzioni), definirà indici e parametri sulla base di progetti esecutivi e di sopraggiunte esigenze.

**Art. 37.5 – Impianti e servizi per la gestione e lo sviluppo di pubblica utilità nei settori Ambiente (raccolta, smaltimento rifiuti solidi, ecc.), Ciclo Idrico, Energia, Teleriscaldamento e Illuminazione Pubblica e servizi annessi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi**

Descrizione dell'Ambito

a) L'Ambito che contiene gli Impianti e servizi per la gestione e lo sviluppo di pubblica utilità nei settori Ambiente (raccolta, smaltimento rifiuti solidi, ecc.), Ciclo Idrico, Energia, Teleriscaldamento e Illuminazione Pubblica e servizi annessi, è individuato con apposita retinatura nelle Tavole del RUE a Quarto.

b) Nel presente articolo sono compresi anche altri Ambiti funzionali alla presenza di centrali di distribuzione dell'Energia Elettrica e impianti di telefonia; tali Ambiti sono contrassegnati da apposita retinatura nelle Tavole del RUE.

Destinazione d'uso ammesse

- Nell'Ambito di cui al punto a) del precedente paragrafo, sono ammessi tutti gli Usi direttamente connessi alle attività di interesse pubblico, funzionali alla gestione e lo sviluppo dei servizi di pubblica utilità nei settori Ambiente (raccolta, smaltimento rifiuti solidi, ecc.), Ciclo Idrico, Energia, Teleriscaldamento e Illuminazione Pubblica e servizi annessi

- Negli Ambiti di cui al punto b) del precedente paragrafo, sono ammessi tutti gli Usi direttamente connessi alle attività in essi presenti nonché per i servizi annessi e funzionali all'impianto stesso.

Ulteriori destinazioni potranno essere consentite sulla base di sopraggiunte esigenze, attraverso convenzione urbanistica o tramite le convenzioni riguardanti modifiche agli edifici esistenti.

Interventi ammessi

– MO, MS, CD, RE, NC, D, RI, previa verifica se l'intervento sia da sottoporre o meno a screening (DGR 987/2010) ovvero a VIA ai sensi della LR 9/99

Modalità di attuazione degli interventi

In tale Ambito le previsioni del RUE si attuano per intervento edilizio diretto, salvo il ricorso ad una convenzione urbanistica solamente nei casi in cui l'intervento, a parere del Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio o per casi particolari della Giunta Comunale, determini effettive ricadute in termini di impatto sul territorio o effettivi aumenti del carico urbanistico.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non occorre la stipula della convenzione, fatta comunque salva la necessità di acquisizione dei relativi titoli abilitativi. Sono fatte salve le procedure previste da norme specifiche e regolamenti in quanto applicabili se integrate dalle suddette prescrizioni.

Nella zona del Termovalorizzatore (Inceneritore) la realizzazione di un percorso aereo di larghezza massima m 5,00, per il sovrappasso pedonale della via del Frullo dovrà consentire altezze utili nette sottostanti di almeno m.5,50, larghezze di carreggiata stradale almeno m 10,50, non impedire in alcun modo il transito di automezzi sulla strada e non arrecare pregiudizio alla sicurezza stradale. Le strutture di sostegno del ponte potranno essere collocate in zona di rispetto stradale a condizione che distino almeno m.6,00 dalla strada (da misurarsi rispetto ad una larghezza stradale ipotetica di m 10,50).

Nella zona del Termovalorizzatore (Inceneritore) prima della realizzazione di eventuale sovrappasso in zona di rispetto stradale, il concessionario dovrà richiedere verbale di Quote e Cigli all'Amministrazione Comunale al fine di posizionarne correttamente le strutture di sostegno.

Indici e parametri di intervento

Distanze minime per l'edificazione:

- dai confini di proprietà e ambito m 5,00 ad esclusione della struttura a ponte;

- tra edifici / distacco (De) da pareti finestrate m 10,00 ad esclusione della struttura a ponte;
- dai confini stradali m 10,00 per i fabbricati e m 6,00 per le strutture di sostegno del ponte.

Le convenzioni possono stabilire, in accordo con l'Amministrazione comunale, deroghe sui suddetti indici e parametri d'intervento.

#### Parcheggi privati

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità di cui all'art. 41 successivo.

#### Verde di compensazione

E' da prevedersi una fascia di compensazione alberata secondo le finalità contenute nell'autorizzazione provinciale alla ristrutturazione e all'esercizio dell'impianto nonché secondo quanto contenuto nell'Accordo Territoriale del CAAB approvato dalla Provincia di Bologna in data 7 aprile 2009, tra la Provincia medesima, il Comune di Bologna, i Comuni di Castenaso e Granarolo dell'Emilia.

### **Art. 37.6- Attrezzature e spazi collettivi**

#### Descrizione dell'Ambito

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano quelle indicate all'art. A-24 della LR 20/2000:

Gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da prevedere nell'attuazione del RUE, del POC e dei PUA, sono stabiliti al comma 3 dell'art. A-24 della LR 20/2000 e vengono qui richiamati a solo scopo indicativo essendo stabiliti da normativa sovraordinata:

- Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari 30 mq. per ogni abitante effettivo e previsto.
- Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.
- Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'Art. A-26 della L.R. 20/2000.

Il RUE, negli articoli precedenti definisce i casi in cui è possibile la monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi negli ambiti consolidati, negli ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale, negli ambiti rurali nonché nei centri storici.

#### Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

Per quanto riguarda l'articolazione delle dotazioni in rapporto alla diversa tipologia dei servizi di rilievo comunale, si assume come riferimento la seguente articolazione/obiettivo indicata all'art. 28 del PSC e qui richiamata allo scopo di essere un riferimento per gli interventi disciplinati direttamente dal RUE:

- attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo: 3 mq/abitante;
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/abitante (distinte in civili 2,8 mq/ab e religiose 1,2 mq/ab);
- aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi: 18 mq/abitante.
- parcheggi: 5 mq/abitante.

#### Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

Il RUE identifica negli elaborati grafici in scala 1:5000 e 1:2500, le aree contenenti le attrezzature e spazi collettivi nei seguenti raggruppamenti:

- a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo
  - asili nido e scuole materne, pubbliche e private
  - scuole elementari
  - scuole media dell'obbligo

- b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose
  - aree per attrezzature comunali e convenzionate di tipo sociale, sanitario, culturale, ricreativo; spazi per mercati settimanali; alloggi protetti di proprietà pubblica
  - aree per attrezzature religiose e relative funzioni ad esse strutturalmente collegate compresi gli alloggi protetti destinati all'affitto
- c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi
  - aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
  - aree per verde sportivo di livello comunale
  - aree per dotazioni ecologiche non classificabili come standard necessario all'insediamento (art.37.4)
- d) aree per parcheggi pubblici
  - aree destinate a parcheggio pubblico

#### Usi ammessi

- UA1 limitatamente all'alloggio per il custode
- UB23, UB24, UB25, UB26, UB27, UB28, UB29

In caso di dismissione degli usi suddetti, con Delibera del Consiglio Comunale in caso di alienazione ovvero con Delibera di Giunta nel caso di riuso senza alienazione, potranno essere in convenzione consentiti ulteriori usi nel rispetto delle quantità minime delle relative dotazioni.

#### Interventi ammessi

Tutti quelli indicati al capo V nel rispetto delle relative prescrizioni riguardanti la tutela del fabbricato o dell'area.

#### Modalità di attuazione degli interventi

Intervento edilizio diretto in caso di interventi di MO, MS, RS, RC, OM, fatta comunque salva la necessità di acquisizione dei relativi titoli abilitativi. Sono inoltre fatte salve le procedure previste da norme specifiche e regolamenti in quanto applicabili se integrate dalle suddette prescrizioni.

Intervento convenzionato in caso di interventi di, RE, CD, NC, RI, RU. La convenzione regolerà in base agli interventi proposti le conseguenti misure di compensazione legate agli aspetti di impatto ambientale, definirà indici e parametri sulla base di progetti esecutivi e di sopraggiunte esigenze.

La convenzione non è necessaria nel caso in cui gli interventi vengano realizzati dall'Amministrazione comunale su immobili in sua disponibilità.

#### Indici di intervento

- per le scuole: vedi normativa specifica sovraordinata e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune: Densità fondiaria = 0,80 mq/mq (Su)SF)
- per le attrezzature religiose: Densità fondiaria = 0,50 mq/mq (Su)SF)
- per le attrezzature sportive pubbliche: Densità fondiaria = 0,35 mq/mq (Su)SF) (con un massimo pari al 70% della SU totale da coprire in modo permanente)
- per il verde attrezzato e parco pubblico: All'interno delle aree destinate a verde pubblico, sono ammesse costruzioni per attrezzature di interesse comune con un indice Densità fondiaria = 0,25 mq/mq (Su)SF)

All'interno di tutte le aree pubbliche (per attrezzature scolastiche, per verde pubblico, per verde sportivo), sono ammessi chioschi per la vendita dei giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto; tali costruzioni saranno realizzate previa sottoscrizione di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale titolare delle aree, volta a garantire la corretta gestione delle stesse.

#### Parametri

Sono fatte salve le diverse indicazioni e/o prescrizioni derivanti da normativa specifica di settore considerate prevalenti senza necessità di variante al RUE

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'Art. 41 successivo in funzione di ogni singola destinazione.
- altezza massima:
  - m. 10,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 15,50.
  - m. 10,50 nelle zone per attrezzature religiose con l'esclusione dei campanili.
- distanza degli edifici / distacco ( De) tra pareti finestrate: minimo m. 10;

- distanza dai confini di proprietà: minimo m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di zona : minimo m. 5;
- distanza dal confine stradale all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato: minimo secondo la classificazione riportata graficamente nelle tavole del RUE e all'Art. 19.1 delle NdA del PSC.

### **Art. 37.7 – Centro Unificato di Protezione Civile Provinciale (CUPCP)**

#### Descrizione dell'Ambito

E' un Ambito destinato all'insediamento, realizzazione e potenziamento di strutture e attrezzature della Protezione Civile Provinciale.

Le strutture in previsione comprendono aree lo stoccaggio all'aperto di materiali ed attrezzature, tendopoli d'emergenza e per le esercitazioni, elisuperfici, fabbricati di servizio e supporto, altre strutture in analogia, proprie della funzione assegnata.

#### Usi ammessi

UF8, UB17, UB23, UB28 limitatamente alle funzioni proprie direttamente connesse all'attività del centro Unificato di Protezione Civile Provinciale (Uffici, aule per la didattica, laboratori, biblioteche, mense, cucine, locali per servizio, celle frigorifere, magazzini, depositi, alloggi per il personale di custodia);

Ulteriori destinazioni potranno essere consentite sulla base di sopraggiunte esigenze, attraverso la convenzione urbanistica o tramite le convenzioni riguardanti modifiche agli edifici esistenti.

#### Interventi ammessi

Tutti

#### Modalità di attuazione degli interventi

Ambito regolato da Accordo di programma ai sensi dell'art.40 della LR. 20/2000 sottoscritto in data 18/12/2007 ed approvato con decreto Presidente della Provincia di Bologna PG. 14342/2008 del 16/01/2008.

In tale Ambito il piano si attua, in base all'Accordo di programma sottoscritto, per "intervento edilizio diretto preceduto da convenzione urbanistica" che regolerà oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione delle aree e prima quota di edificazione.

Per gli interventi su edifici esistenti che comportano cambio di funzione con o senza opere o ampliamento, o nuova edificazione, il piano si attua per "intervento edilizio diretto preceduto da convenzione" che regolerà le modalità di sviluppo dell'area in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, non occorre la stipula di convenzione, fatta comunque salva la necessità di acquisizione dei relativi titoli abilitativi.

Il titolo abilitativo dovrà essere preceduto da una documentazione che chiarisca gli opportuni sistemi di compensazione idraulica concordati con il Consorzio della Bonifica Renana.

#### Indici e parametri di intervento

Densità territoriale = 0,40 mq/mq di Su/ST

Distanze minime per l'edificazione:

- dai confini di proprietà e ambito m 5,00;
- tra edifici / distacco (De) per pareti finestrate m 10,00.
- dai confini stradali m 10,00.
- dalla condotta di metanodotto m 20,00

La strada d'accesso dovrà essere larga almeno m 10,00 e presentare una fascia a verde privato di almeno m. 15,00 ad Est di essa. Su tale strada sarà costituita esclusivamente servitù di passaggio a favore del CUPCP, rimanendo di esclusiva proprietà degli aventi diritto.

Le convenzioni possono stabilire, in accordo con l'amministrazione comunale, deroghe sui suddetti indici e parametri d'intervento.

Parcheggi privati

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità di cui all'art. 41 successivo.

Verde di compensazione

Viene prescritta, in particolare, la realizzazione di una fascia perimetrale continua di almeno m 7,00 di larghezza a verde densamente piantumata con un doppio filare di essenze arboree ed arbustive autoctone da lasciare alla libera evoluzione, collocate in opera con un sesto d'impianto di 5 metri per le specie arboree e di 1,5 metri per quelle arbustive. Le alberature dovranno essere impiantate nel rispetto dei parametri imposti dal Regolamento Comunale del Verde.

La strada d'accesso alla zona dovrà avere una fascia a verde non alberata di m 15,00 e collocata ad Est del lotto (presenza di vincolo metanodotto SNAM).

## TITOLO III – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE – PARCHEGGI, VERDE DI PREGIO PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI RACCORDO

### Art. 38 – Urbanistica Commerciale

#### **Generalità e richiami alla normativa di settore'**

La disciplina riguardante gli insediamenti per attività commerciali al dettaglio in sede fissa è determinata, ai sensi del Dlgs. 114/98 e della lr 14/99 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del Dlgs. 31 marzo 1998 n° 114", della deliberazione del Consiglio regionale n° 1253 del 23 settembre 1999, "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'Art. 4 della L.R. 5 luglio 1999 n° 14", come modificata ed integrata con delibere di Consiglio regionale n° 344 del 26 marzo 2002 n° 653 del 10 febbraio 2005 e con le modalità indicate nella DAL 155/2008.

Le previsioni insediative sono stabilite altresì dalle determinazioni del POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) approvato dalla Provincia con Del. CP 30/2009 in data 7 aprile 2009 quale variante al PTCP (Piano Territoriale Coordinamento Provinciale) approvato con Del CP 18/2004 del 30 marzo 2004.

L'attuazione di medie o grandi strutture di vendita, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e cioè di un centro commerciale (rif. Art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114) è subordinato a procedura di verifica (screening) ai sensi del D.Lgs 152/06, da gestirsi nell'ambito delle procedure contenute nella LR 9/99, in quanto progetto compreso nell'Allegato IV punto 7 b della parte seconda dello stesso D.Lgs 152/06; il procedimento è prope-  
deutico a quello urbanistico e sostitutivo di questo ultimo in caso di rimando a procedura di VIA (Valutazione di Im-  
patto Ambientale)

#### **Definizioni**

Le attività commerciali sono definite per "settore merceologico" e per "tipologia di esercizio commerciale" così come definite dal POIC ed in base alla DCR 1253/99 e s.m. "Criteri per la definizione delle superfici di vendita e delle tipologie di esercizi commerciali (Art.4 lettera a LR 14/99)". Si applicano inoltre le "definizioni tecniche uniformi" derivanti da atti di coordinamento tecnico regionali e della normativa sovraordinata comunque prevalente sulle definizioni di RUE:

#### 1 – Settori merceologici - Richiami

I settori merceologici sono definiti dal DLgs 114/98 e dalla DCR 1253/99 e vengono qui richiamati a solo scopo indicativo:

- vendita di prodotti alimentari
- vendita di prodotti non alimentari

Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, ai fini degli standard si applica il punto 1.4 ultimo paragrafo della citata DCR 1253/99.

#### 2 – Tipologie di esercizi commerciali

Gli esercizi commerciali, ai fini delle presenti norme, sono definiti secondo tipologie fondamentali e classi dimensionali indicate nel PTCP all'art. 9.5 del titolo 9 - "Ambiti specializzati per attività produttive e poli funzionali"- come sostituito dal POIC - (2 (P) – "Elenco delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali"-:

#### 3 – Superficie di vendita

##### **3.1 – Superficie di vendita di un esercizio commerciale**

Si richiama la definizione di superficie di vendita commerciale di cui all'art. 9.8 del RUE che richiama quella dell'Art. 4 del Dlgs. 114/1998, e del punto 1.6 della delibera di Consiglio regionale n° 1253/1999 e s.m.i., come integrata dalle "definizioni tecniche uniformi" della DAL 279/2010 coordinate con DGR 994/2014.

### 3.2 – **Superficie di vendita di esercizi commerciali di merci ingombranti e a consegna differita.**

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti sono definite dalla DCR 344/2002 con le precisazioni riportate nella DCR 155/2008 e come indicato dalle “definizioni tecniche uniformi” della DAL 279/2010 coordinate con DGR 994/2014.

### 3.3 – **Superficie lorda (Sul) ovvero Superficie utile lorda di un esercizio commerciale**

La superficie lorda (Sul) come indicato dalle “definizioni tecniche uniformi” della DAL 279/2010 coordinate con DGR 994/2014. Rappresenta la somma complessiva delle superfici di pavimento destinate alla vendita, più la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, compresi gli spazi “avancassa”.

Tale superficie, costituisce parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici (artt. A-23 e A-24 L.R. 20/2000).

## 5 – Dotazione territoriali

### 5.1 – **Parcheggi pubblici**

La dotazione minima di parcheggi pubblici è stabilita per le varie tipologie commerciali dalla DCR 1253/99 e s.m; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale ovvero monetizzati nei casi previsti dalla disciplina urbanistico edilizia.

### 5.2 – **Verde pubblico**

La dotazione minima di verde pubblico è 60 mq /100 mq di Superficie lorda di pavimento (Sul); il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale ovvero monetizzati nei casi previsti dalla disciplina urbanistico edilizia.

### 5.3 – **Monetizzazione degli standard pubblici**

1. Gli standard possono essere monetizzati nel caso (come trattato al punto 5.1. della DGR 1253/99) di interventi di riqualificazione del patrimonio esistente ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione associati a convenzione urbanistica o accordo.
2. Gli standard inoltre possono essere monetizzati oltre che nei casi indicati e previsti al punto 5.1.2 della DGR 1253/99 e s.m. nei seguenti casi e comunque nei casi previsti per i singoli ambiti relativi alle possibilità insediative:
  - a) nell'ambito del centro storico (Casette di Cadriano;
  - b) solamente nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione-realizzazione-cessione di aree per verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi di spazio reperibile, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di opere a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale o in aree previste dal RUE;
  - c) è altresì prevista la monetizzazione nei casi specifici previsti per ogni singolo ambito di insediabilità ovvero nei comparti ed ambiti di riqualificazione (AR-A e AR-B).
3. I proventi della monetizzazione saranno utilizzati ai sensi del punto 5.1.3 della DGR 1253/99.

### 5.4 – **Parcheggi pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali sono definiti dal punto 5.2 della DGR 1253/99 come s.m. e nel rispetto della L. 122/89.

#### 5.4.1 – *Dimensioni dei parcheggi pertinenziali*

1. Nei parcheggi pertinenziali le dimensioni lineari del singolo posto auto, sono quelle indicate al punto 5.2.1 della DGR 1253/99 e s.m. e nelle specifiche della L. 122/89.

#### 5.4.2 – *Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali e per lo scarico e carico delle merci*

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologiche, è stabilita dall'art. 5.2 della DCR 1253/99 e s.m. con le precisazioni con essa compatibili riportate all'art. 41 del RUE.

#### 5.4.3 – *Casi di possibile riduzione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali*

1. I parcheggi pertinenziali non sono richiesti oltre che nei casi indicati e previsti al punto 5.2.5 della DGR 1253/99 e s.m. nei seguenti casi salva la possibilità di essere eventualmente compensati da altre opere di arredo o miglioramento:
  - a) nell'ambito del Centro Storico (casette di Cadriano)

#### 5.4.4 – *Posti per motocicli e biciclette*

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, (punto 5.2.6 della DGR 1253/99 e s.m.).

- 6 Nelle tabelle di seguito riportate sono sintetizzate le scelte comunali in materia di localizzazione di esercizi commerciali.
1. Le scelte comunali in materia di localizzazione degli esercizi commerciali sono rappresentate nelle singole tabelle secondo la seguente suddivisione:
    - a) Granarolo Capoluogo
    - b) Quarto Inferiore;
    - c) Cadriano;
    - d) Casette di Cadriano, Osteria del Topo e Lovoleto;
  2. Le tabelle sono riferite, per quanto attiene alle previsioni delle Medie e Grandi strutture di vendita alla popolazione residente al 31/12/2005 come indicato dall'art. 2(P) del POIC e analogamente il dato riportato per il commercio di vicinato indica le superfici riferite a tale popolazione.
  3. La DCR 1253/99 come modificata dalle DCR 334/2002, 653/2005 e 155/2008, congruentemente con quanto stabilito all'art. 1.5, il riferimento alle tipologie dimensionali degli insediamenti commerciali in relazione alla classe di popolazione residente ad un determinato anno, è da applicarsi il dato anagrafico riguardante l'anno precedente. Sono fatte salve le tipologie commerciali POIC e i coerenti Usi di RUE ivi riportati da intendersi prevalenti sulla dimensione della Sv di riferimento.

**TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE  
INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE NEL CAPOLUOGO - GRANAROLO**

	TIPOLOGIA STRUTTURA DI VENDITA	SIGLA TIPOLOGIA (POIC)	SIGLA USO (RUE)	LIMITI DIMENSIONALI (*1)	RILEVANZA C = comunale S = sovracomunale	SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI				SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI PRODUTTIVE
						AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)	AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIFUNZIONALIZZAZIONE AR-A (ART. A-11 della L.R. 20/2000)	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE AR-B (ART. A-12 della	AMBITI DI POTENZIALE LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ART. A-12 della L.R. 20/2000) (*6)	AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI ASP B - C (ART. A-13 L.R. 20/2000)
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE (N.A.)	TIPO 20	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI (A.)	TIPO 19	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la via San Donato
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 18	UB7	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 17	UB6	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la via San Donato
	MEDIO GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 16	UB9	800 mq < SV < 1.500mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	MEDIO GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 15	UB8	800 mq < SV < 1.500mq	C Solo se situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali, o in frazioni con oltre 2.500 abitanti (*2)	N. 1 STRUTTURA MEDIO GRANDE In ambito residenziale o in ambito diverso purché in aderenza con il tessuto residenziale o con la Via San Donato				
IO RUTTI	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE COMUNALE (*5)	TIPO 22	UB5 UB6 UB8 UB9	SV < 2.500 mq	C (*3)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE SOVRACOMUNALE (*5)	TIPO 21	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	2.500 mq < SV < 5.000 mq	S (*4)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
CENTRI COMMERCIALI	CENTRI COMMERCIALI CON MEDIE STRUTTURE DI COMPETENZA COMUNALE (*5)	TIPO 23	UB 5 UB 6 UB 7 UB	1.500 mq < SV < 2.500 mq	C (*3) se la struttura ricade in ambiti per nuovi insediamenti (art. A-12 della L.R. 20/2000) o in centri storici (art. A-7 della L.R. 20/2000) S (*4) se la struttura ricade in ambito del territorio urbanizzato consolidato (*2)	SI (*4) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*4) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*3) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*3) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	NO

\*1 I limiti riportati sono quelli desunti dalla "Proposta normativa da inserire nelle NTA dei PRG per l'adeguamento alle nuove disposizioni di urbanistica commerciale" – vedi Allegato 5 al Quaderno 3 "La riforma del commercio nella Provincia di Bologna" e del POIC approvato

\*2 La popolazione di riferimento per la classificazione delle medie e grandi strutture di vendita è quella anagrafica comunale al 31.12.2005.

\*3 Obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti

\*4 Parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti

\*5 Attuazione dell'insediamento commerciale attraverso PUA

\*6 L'attuazione della struttura in tale ambito potrà avvenire solo a seguito della approvazione del POC

**TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE  
INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE – QUARTO INFERIORE**

	TIPOLOGIA STRUTTURA DI VENDITA	SIGLA TIPOLOGIA (POIC)	SIGLA USO (RUE)	LIMITI DIMENSIONALI (*1)	RILEVANZA C = comunale - S = sovracomunale	SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI				SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI PRODUTTIVE
						AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)	AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIFUNZIONALIZZAZIONE AR-A (ART. A-11 della L.R. 20/2000)	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE AR-B (ART. A-12 della L.R. 20/2000)	AMBITI DI POTENZIALE LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ART. A-12 della L.R. 20/2000 (*6))	AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI COMUNALI, SOVRACOMUNALI, SOVRACOMUNALI ASSOGGETTATI A PIANO PARTICOLAREGGIATO O ACCORDO DI PROGRAMMA ASP B-C (ART. A-13 L.R. 20/2000)
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE (N.A.)	TIPO 20	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI (A.)	TIPO 19	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la via San Donato
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 18	UB7	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 17	UB6	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la via San Donato
	MEDIO GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 16	UB9	800 mq < SV < 1.500mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nelle zone dotate di adeguata accessibilità
	MEDIO GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 15	UB8	800 mq < SV < 1.500mq	C Solo se situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali, o in frazioni con oltre 2.500 abitanti (*2*)	N. 1 STRUTTURA MEDIO GRANDE in ambito residenziale, o in ambito diverso purché in aderenza con il tessuto residenziale o con la via San Donato Rilevanza Sovracomunale ♦ procedura art. 9.5 comma 3 punto 3 del POIC (*4)				
10 RUT	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE COMUNALE (*5*)	TIPO 22	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	SV < 2.500 mq	C (*3*)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE SOVRACOMUNALE	TIPO 21	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	2.500 mq < SV < 5.000 mq	S (*4*)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
CENTRI COMMERCIALI	CENTRI COMMERCIALI CON MEDIE STRUTTURE DI COMPETENZA COMUNALE (*5*)	TIPO 23	UB5 UB6 UB7 UB8	1.500 mq < SV < 2.500 mq	C (*3*) se la struttura ricade in ambiti per nuovi insediamenti (art. A-12 della L.R. 20/2000) o in centri storici (art. A-7 della L.R. 20/2000) S (*4*) se la struttura ricade in ambito	SI (*4*) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*4*) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*3*) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*3*) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	NO

\*1 I limiti riportati sono quelli desunti dalla "Proposta normativa da inserire nelle NTA del PRG per l'adeguamento alle nuove disposizioni di urbanistica commerciale" – vedi Allegato 5 al Quaderno 3 "La riforma del commercio nella Provincia di Bologna" e del POIC approvato

\*2 La popolazione di riferimento per la classificazione delle medie e grandi strutture di vendita è quella anagrafica comunale al 31.12.2005.

\*3 Obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti

\*4 Parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti

\*5 Attuazione dell'insediamento commerciale attraverso PUA

\*6 L'attuazione della struttura in tale ambito potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del POC

TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE  
INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE – CADRIANO

	TIPOLOGIA STRUTTURA DI VENDITA	SIGLA TIPOLOGIA (POIC)	SIGLA USO (RUE)	LIMITI DIMENSIONALI (*1)	RILEVANZA C = comunale - S = sovracomunale	SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI			SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI PRODUTTIVE		
						AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)	AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIFUNZIONALIZZAZIONE AR-A (ART. A-11 della L.R. 20/2000)	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE AR-B (ART. A-12 della L.R. 20/2000)	AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI COMUNALI, SOVRACOMUNALI, SOVRACOMUNALI ASSOGGETTATI A PIANO PARTICOLAREGGIATO O ACCORDO DI PROGRAMMA ASP B-C	AMBITI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE ASP-BR (ART. A-13 della L.R. 20/2000)	AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI DI NUOVO INSEDIAMENTO ASP-AN (ART. A-13 della L.R. 20/2000) (*5*)
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE (N.A.)	TIPO 20	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	S 	SI
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI (A.)	TIPO 19	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S   Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con	S 	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 18	UB7	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	SI (SV 400 mq)	SI Solo se si realizzano tutte le dotazioni	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 17	UB6	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S   Solo nei lotti confinanti con	S   Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la Via Ca-	SI
	MEDIO GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 16	UB9	800 mq < SV < 1.500mq	C	S 	S 	SI	SI Solo nelle zone dotate di adeguata accessibi-	SI Solo se si realizzano tutte le dotazioni	SI
	MEDIO GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 15	UB8	800 mq < SV < 1.500mq	C Solo se situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali, o in frazioni con oltre 2.500 abitanti (*2*)	N O	N O	N O	NO	N O	NO
TO UT	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE COMUNALE (*3*)	TIPO 22	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	SV < 2.500 mq	C (*3*)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE SOVRACOMUNALE (*3*)	TIPO 21	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	2.500 mq < SV < 5.000 mq	S (*4*)	N O	N O	N O	NO	N O	NO
CENTRI COMMERCIALI	CENTRI COMMERCIALI CON MEDIE STRUTTURE DI COMPETENZA COMUNALE (*5*)	TIPO 23	UB5 UB6 UB7 UB8	1.500 mq < SV < 2.500 mq	C (*3*) se la struttura ricade in ambiti per nuovi insediamenti (art. A-12 della L.R. 20/2000) o in centri storici (art. A-7 della L.R. 20/2000) S (*4*) se la struttura ricade in ambito del territorio urbanizzato consolidato (art. A-10 della L.R.	N O	N O	SI (*3*) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	NO	N O	NO

\*1 I limiti riportati sono quelli desunti dalla "Proposta normativa da inserire nelle NTA dei PRG per l'adeguamento alle nuove disposizioni di urbanistica commerciale" – vedi Allegato 5 al Quaderno 3 "La riforma del commercio nella Provincia di Bologna" e del POIC approvato

\*2 La popolazione di riferimento per la classificazione delle medie e grandi strutture di vendita è quella anagrafica comunale al 31.12.2005.

\*3 Obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti

\*4 Parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti

\*5 Attuazione dell'insediamento commerciale attraverso PUA

\*6 L'attuazione della struttura in tale ambito potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del POC

TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE  
INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE – CASSETTE DI CADRIANO, OSTERIA DEL TOPO, LOVOLETO

	TIPOLOGIA STRUTTURA DI VENDITA	SIGLA TIPOLOGIA (POIC)	SIGLA USO (RUE)	LIMITI DIMENSIONALI (*1)	RILEVANZA C = comunale - S = sovracomunale	CASSETTE DI CADRIANO		OSTERIA DEL TOPO	LOVOLETO
						SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI		SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI	SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI
						CENTRO STORICO (ART. A-7 della L.R. 20/2000)	AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E	AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)	AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE (N.A.)	TIPO 20	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	SI
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI (A.)	TIPO 19	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 18	UB7	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	N O	N O	N O	NO
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 17	UB6	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	N O	N O	N O	NO
	MEDIO GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 16	UB9	800 mq < SV < 1.500mq	C	N O	N O	N O	NO
	MEDIO GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 15	UB8	800 mq < SV < 1.500mq	C Solo se situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali, o in frazioni con oltre 2.500 abitanti (*2)	N O	N O	N O	NO
IONI ST	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE COMUNALE (*3)	TIPO 22	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	SV < 2.500 mq	C (*3)	N O	N O	N O	NO
	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE SOVRA-	TIPO 21	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	2.500 mq < SV < 5.000 mq	S (*4)	N O	N O	N O	NO
CENTRI COMMERCIALI	CENTRI COMMERCIALI CON MEDIE STRUTTURE DI COMPETENZA COMUNALE (*5)	TIPO 23	UB5 UB6 UB7 UB8	1.500 mq < SV < 2.500 mq	C (*3) se la struttura ricade in ambiti per nuovi insediamenti (art. A-12 della L.R. 20/2000) o in centri storici (art. A-7 della L.R. 20/2000) S (*4) se la struttura ricade in ambito	N O	N O	N O	NO

\*1 I limiti riportati sono quelli desunti dalla "Proposta normativa da inserire nelle NTA del PRG per l'adeguamento alle nuove disposizioni di urbanistica commerciale" – vedi Allegato 5 al Quaderno 3 "La riforma del commercio nella Provincia di Bologna" e del POIC approvato

\*2 La popolazione di riferimento per la classificazione delle medie e grandi strutture di vendita è quella anagrafica comunale al 31.12.2005.

\*3 Obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti

\*4 Parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti

\*5 Attuazione dell'insediamento commerciale attraverso PUA

**Art. 39 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti**

1. Nelle zone di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati, classificate dal PSC come Ambiti rurali e negli Ambiti produttivi, è consentita la costruzione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto di quanto disposto dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e con i parametri fissati dall'art. 83 bis comma 17 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008 e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" di cui alla delibera C.R. n. 355 dell'8/5/2002, come modificata con delibera C.R. n. 208 del 5/02/2009;
2. Nelle stazioni di servizio distribuzione carburanti di nuova costruzione, la realizzazione dei nuovi fabbricati di servizio e accessori all'impianto di distribuzione del carburante deve avvenire ad una distanza non superiore a 60 metri e ad una distanza non inferiore a 20 metri dal ciglio stradale. Tali fabbricati di servizio possono comprendere, oltre ai servizi specifici dell'impianto, servizi accessori quali officina meccanica di pronto intervento, pubblici esercizi, vendita di autoaccessori, nonché vendita di giornali ed esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 150 mq.
3. Nelle stazioni di servizio distribuzione carburanti esistenti ed individuate da una apposita simbologia, nonché nelle immediate vicinanze, è consentito ampliare o insediare le attività di pubblici esercizi, vendita giornali, esercizi commerciali di vicinato di cui al comma precedente, negli edifici esistenti o da ampliare fino a 150 mq di Su o SV.
4. Le attività di cui ai precedenti commi 2) e 3) dovranno essere comunque strettamente connesse, sotto il profilo funzionale e logistico, agli impianti di distribuzione carburante (con eventuale convenzione per vincolo pertinenziale per il quale al cessare dell'attività principale consegue necessariamente il cessare dell'attività di supporto fatte salve proroghe rilasciate ad insindacabile giudizio dall'amministrazione comunale in relazione al tempo utile e necessario alla attuazione della dismissione).
5. In analogia con il punto 5.5 della DCR 355/2002 come modificata dalla DGR 208/2009 il comune fissa le superfici massime delle nuove stazioni di servizio in mq con le seguenti dimensioni:

	<b>AMBITI CONSOLIDATI</b>	<b>AMBITI PRODUTTIVI</b>	<b>AMBITI AGRICOLI</b>
ZONA PIANURA	10.000	15.000	20.000

6. Sempre in analogia con la Direttiva regionale, si fissa l'altezza massima dei fabbricati in m. 5,00 e la densità fondiaria max = 0,05 mq/mq di Su/SF, e analogamente valgono le altre indicazioni ivi riportate.
7. Le tettoie di copertura degli impianti sono parte integranti degli stessi e non sono assoggettati al calcolo della capacità edificatoria e analogamente al versamento del contributo di costruzione

## **Art. 40 – Campi elettromagnetici**

*paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo*

1. D,Lgs 259/2003, Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30, “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico”; Direttiva della Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138/2008 e ss.mm.ii., nonché il PLERT approvato dalla Provincia di Bologna. Rispetto all’impatto dei campi elettromagnetici a bassa frequenza, gli elettrodotti (linee elettriche e cabine di trasformazione), sono regolati dalle prescrizioni contenute nei riferimenti normativi DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008. Inoltre, ove applicabile, si fa riferimento alla Legge Quadro n. 36/2001.

*paragrafo 2): Modalità di intervento e prescrizioni particolari*

1. I progetti di nuovi elettrodotti (cabine di trasformazione e/o nuove linee in media tensione) da sottoporre a preventivo parere ARPAE, sono redatti ai sensi della LR 10/93.
2. L’amministrazione adotterà uno specifico Regolamento Comunale per l’installazione e l’esercizio degli impianti di telecomunicazione per la telefonia mobile riguardante le norme regolamentari atte ad assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di telefonia mobile e minimizzare l’esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ai sensi dell’art. 8 comma 6 della L.36/2001.
3. La localizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile non è comunque amessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico architettonico, salvo eventuale nulla osta della competente Soprintendenza

## Art. 41 – Parcheggi pubblici e pertinenziali

### Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (NC) di ristrutturazione edilizia, di cambiamenti di destinazioni d'uso (CD) , che determinino un incremento di carico urbanistico, dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misure indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni come riportate ed elencate all'art. 12.2 del RUE:
3. Le funzioni secondo le lettere riportate al comma 1 dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i sono:
  - a) residenziale ,
  - a-bis) turistico-ricettiva,
  - b) produttiva e direzionale,
  - c) commerciale,
  - d) rurale.

All'interno di tali Funzioni l'art. 34 della LR 9/2015, recante modifiche all'art. 28 della LR 15/2013 – “Mutamento della destinazione d'uso”-, definisce il mutamento d'uso rilevante, opera una ulteriore suddivisione nella funzione b) produttivo e direzionale definendo due separate sottofunzioni:

1. b-bis) produttiva
2. 1-ter Direzionale.
4. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche è regolato dall'art. 28 della LR 15/2013 s.m., nel caso in cui tale intervento comporti aumento di carico urbanistico i parcheggi pubblici e pertinenziali da reperire dovranno essere calcolati come differenza tra la quota di parcheggi per la nuova destinazione e la quota prevista per la destinazione d'uso in atto.
5. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti più locali o spazi per due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione, fatto salvo quando indicato al comma 6, dell'art. 28 della LR. 15/2013 per quanto attiene alla destinazione in caso di attività prevalente
6. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli standard di dotazione come indicato al comma 5 dell'art. 28 della LR15/2013.
7. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato come dotazione di parcheggi, nell' attuazione del PUA.
8. Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e pertinenziali (P3)
  1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e pertinenziali, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle (Tab 1, 2, 3, 4 e 5).

<b>Tab. 1</b> <b>FUNZIONI RESIDENZIALI</b> <b>Usi</b> <b>UA1, UA2, UA3</b>				
IN AMBITI CONSOLIDATI, CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE O PER RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA IN ATTESA DI POC				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI O DI RIQUALIFICAZIONE IN POC
<b>Tipo di intervento</b>	MO	RE-V, RE-T associata ad Ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile	NC	NC
	MS.		RE-T, RE-D mediante ricostruzione	RE-T, RE-D mediante ricostruzione
	RC		RU	RU
	RE-P in sagoma	MS, RC con aumento di Sup calpestabile  CD mediante RC con cambio di funzione d'uso	CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso	CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso
<b>Parcheggi Pertinenziali (P3)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	30 mq. ogni 100 mq. di Su in ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile escluso AUC-B	2 posti auto per alloggio (le autorimesse devono avere una superficie minima di 15 mq.),	2 posti auto per alloggio(le autorimesse devono avere una superficie minima di 15 mq.),
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE o POC ovvero Nessuno salvo convenzione o accordo	5 mq. ogni 28 mq. di Su <sup>(1)</sup> in ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile  monetizzabili dove indicato nel RUE	5 mq ogni 28 mq di Su <sup>(1)</sup> costruita o ricostruita o con CD monetizzabili dove indicato nel RUE	5 mq ogni 28 mq di Su ovvero secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito o in convenzione  monetizzabili dove indicato nel RUE
<b>Parcheggi Pubblici (P2)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	5 mq ogni 28 mq di Su ovvero Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito o in convenzione

Note riguardanti le tabelle

(1) 5 mq di parcheggio per ogni abitante teorico (1 abitante teorico = 28 mq di Su)

<p style="text-align: center;"><b>Tab 2</b>  <b>FUNZIONI COMMERCIALI</b>  <b>FUNZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI</b>  <b>Sotto funzione Produttiva</b>  <b>Sottofunzione Direzionale</b>  <b>FUNZIONI TURISTICO RICETTIVE</b>  <b>Usi</b>  <b>UB5, UB6, UB7, UB8, UB13, UB15, UB15-bis</b>  <b>UB16, UB17, UB18, UB19, UB20, UB23, UB25, UB26, UB27, UB28, UB29, UB30,</b>  <b>UB1</b>  <b>UE1, UE2</b></p>				
<p>IN AMBITI CONSOLIDATI, NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE  O PER RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA IN ATTESA DI POC</p>			<p>AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI  O PER RIQUALIFICAZIONE,  RESIDENZIALI E PRODUTTIVI IN  POC=</p>	
<b>Tipo di intervento</b>	MO MS. RC RE-P in sagoma	RE-V, RE-T associata ad ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile MS, RC con aumento di Sup. calpestabile CD mediante RC concambio di funzione d'uso	NC RE-T, RE-D mediante ricostruzione RU CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso	NC RE-T, RE-D mediante ricostruzione RU CD parziale e totale mediante RE concambio di funzione d'uso
<b>Parcheggi Pertinenziali (P3)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo (per UB15-bis vedi punto 11)	(Vedi Tab. 5) 30 mq. ogni 100 mq. di Su In ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile escluso AUC-B (per UB15-bis vedi punto 11)	(Vedi Tab. 5) 30 mq. ogni 100 mq. di Su Costruita o ricostruita o con CD (per UB15-bis vedi punto 11)	(vedi TAb. 5) 30 mq. ogni 100 mq. di Su monetizzabili dove indicato nel RUE e/o nel POC (per UB15-bis vedi punto 11)
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE o POC ovvero Nessuno salvo convenzione o accordo	40 mq ogni 100 mq di Sc in ampliamento fuori sagoma o di Su.p calpestabile monetizzabili dove indicato nel RUE	40 mq ogni 100 mq di Sc Costruita o ricostruita o con CD monetizzabili dove indicato nel RUE	Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito o in convenzione monetizzabili dove indicato nel RUE
<b>Parcheggi Pubblici (P2)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito salvo convenzione o accordo

<b>Tab 3</b> <b>FUNZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI</b> <b>Sottofunzione Produttiva</b> <b>Usi</b> <b>UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UB2, UB3, UB4</b>				
AMBITI CONSOLIDATI NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE O PER RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA IN ATTESA DI POC				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI O PER RIQUALIFICAZIONI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI IN POC
<b>Tipo di intervento</b>	MO. MS RC RE-P in sagoma	RE-V, RE-T associata ad Ampliamento fuori sagoma o di Sup calpestabile  MS, RC con aumento di Sup. calpestabile  CD mediante RC con cambio di funzione d'uso	NC  RE-T, RE-D mediante ricostruzione  RU  CD parziale o totale mediante RE con cambio di funzione d'uso	NC  RE-T, RE-D mediante ricostruzione  RU  CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso
<b>Parcheggi Pertinenziali (P3)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	15 mq. ogni 100 mq. di Su in ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile  monetizzazione dove indicato nel RUE	15 mq. ogni 100 mq. di Su costruita o ricostruita o con CD  monetizzabili dove indicato nel RUE	15 mq. ogni 100 mq. di Su
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di del RUE o POC ovvero Nessuno salvo convenzione o accordo	25% della Sc in ampliamento fuori sagoma e di Sup. calpestabile monetizzabili dove indicato nel RUE	25% della Sc costruita o ricostruita con CD  monetizzabili dove indicato nel RUE	25% della ST ovvero Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito o in convenzione  monetizzabili dove indicato nel RUE
<b>Parcheggi Pubblici (P2)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito salvo convenzione o accordo

<b>Tab. 4</b> <b>FUNZIONI COMMERCIALI</b> <b>Usi</b> <b>UB9, UB10, UB11</b>				
AMBITI CONSOLIDATI , NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE O PER RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA IN ATTESA DI POC				AMBITI PER NUOVI INSE- DIAMENTI O PER RIQUA- LIFICAZIONE, RESI- DEN- ZIALI E PRODUTTIVI IN POC
<b>Tipo di intervento</b>	MO MS RC RE-P in sagoma	RE-V, RE-T asso- ciata ad Amplia- mento fuori sagoma o di Sup. calpesta- bile MS , RC con au- mento di Sup. cal- pestabile CD mediante RC con cambio di funzione d'uso	NC RE-T, RE-D mediante Ricostruzione RU CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso	NC RE-T, RE-D mediante rico- struzione RU CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso
<b>Parcheggi Pertinenziali (P3)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	(Vedi Tab.5) in ampliamento fuori sagoma e/o di Sv monetizzabili dove indi- cato nel RUE	(Vedi Tab.5) costruita o ricostruita o con CD calcolata su Sv monetizzabili dove indi- cato nel RUE	(Vedi Tab.5) costruita o ricostruita o con CD calco- lata su Sv monetizzabili dove indicato nel RUE e/o nel POC
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	Parcheggi già car- tograficamen- te in- dividuati ne- gli ela- borati di RUE o POC ovvero Nessuno salvo convenzio- ne o accordo	40 mq ogni 100 mq della Sul in ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile monetizzabili dove indi- cato nel RUE	40 mq ogni 100 mq della Sul costruita o ricostruita o con CD monetizzabili dove indi- cato nel RUE	40 mq ogni 100 mq della Sul costruita o ricostruita o con CD ovvero Secondo le quantità speci- fiche indi- cate per ogni Am- bito o in convenzio- ne monetizzabili dove indicato nel RUE e/o nel POC
<b>Parcheggi Pubblici (P2)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo con- venzione o accordo	Nessuno salvo conven- zio- ne o accordo	Secondo le quantità speci- fiche indi- cate per ogni Am- bito salvo conven- zione o accordo monetizzabili dove indicato nel RUE e/o nel POC

9. Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P3)

1. I parcheggi pertinenziali (P3) relativi alle attività commerciali al dettaglio richiesti sono individuati dalla seguente tabella ad integrazione delle precedenti Tab. 2 e Tab. 4 e sono suddivisi per categoria merceologica in relazione alle superfici di vendita (Sv) in rapporto agli usi di cui all'art.12.2 del RUE e rispetto alle tipologie commerciali indicate all'art.5.2.4 della DCR 1253/99 e s. m:

<b>Tab. 5 FUNZIONI COMMERCIALI Usi UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB10, UB11</b>			
<b>Usi</b>	<b>Attività commerciale con superficie di vendita Sv</b>	<b>Merceologia Alimentare (P3)</b>	<b>Merceologia Non alimentare (P3)</b>
UB5	Fino a 150/250 mq	30 mq/100 mq di Sv	30 mq/100 di Sv
UB6, UB7	Oltre 150/250 e fino a 400 mq	83,3 mq/100 mq di Sv	62,5 mq/100 mq di Sv
UB6, UB7	Oltre 400 e fino a 800 mq	139 mq/100 mq di Sv	100 mq/100 mq di Sv
UB6, UB7, UB8, UB9	Oltre 800 e fino a 1500	192,3 mq/100 mq di Sv	125 mq/100 mq di Sv
UB8, UB9 UB10, UB11	Oltre 1500	312,5 mq/100 mq di Sv	156,2 mq/100 mq di Sv

2. Tutta la materia specifica degli standard di dotazione e delle relative caratteristiche, in relazione alle varie tipologie di vendita, viene trattata all'Art. 38 Urbanistica commerciale.

10. Dotazioni di parcheggi pubblici per attività commerciali al dettaglio (P2)

1. La localizzazione e le quantità di parcheggi pubblici (P2) quali opere di urbanizzazione secondaria, sono quelli individuati negli elaborati di RUE e di POC e nelle relative norme di attuazione.

11. Dotazioni di parcheggi pertinenziali per attività di noleggio veicoli e sale gioco (P3)

1. Per le attività di noleggio veicoli, con o senza conducente, deve essere previsto un numero di parcheggi pertinenziali P3 pari al numero di vetture possedute dall'azienda/filiale insediata.
2. Per le attività di sale gioco (UB15-bis) deve essere previsto un numero di parcheggi pertinenziali (P3) aggiuntivi pari a 10 posti auto (mq 125 di p.a.) ogni mq 100 di superficie utile adibita alla zona di gioco (escluse le superfici di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, e servizi fisicamente e permanentemente separati dall'area di gioco).

12. Requisiti tipologici e dimensionali generali dei parcheggi – posti auto e mezzi pesanti

1. In tutti i tipi di parcheggi, anche ai fini del rispetto della Legge n. 122/89, la superficie convenzionale di un "posto auto" si considera pari a mq 12,50 esclusi gli spazi di manovra (corselli) consistenti in ulteriori mq 12,50; le dimensioni lineari del singolo posto auto o autorimessa, non possono essere inferiori a m. 2,50x5,00 esclusi spazi di manovra.
2. Sono fatti salvi valori diversi nei casi indicati da normativa sovraordinata come ad esempio dotazioni per urbanistica commerciale usi UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB10 e UB11, oppure per gli spazi di manovra (250 mq/mezzo) e la sosta (50 mq/mezzo) di mezzi pesanti necessari alla logistica uso UB17.
3. I parcheggi sono computati in base alla loro effettiva superficie, secondo i seguenti criteri:
- a) quando vengono previsti e realizzati su fronte strada con accesso diretto dalla sede stradale, quindi senza spazio dedicato di manovra, si conteggiano escludendo lo spazio di manovra stesso in quanto coincidente con la sede stradale (che nel caso specifico è rappresentato dalla sede stradale comprendente o meno il marciapiede o pista ciclabile o aiula (vedi fig. sottostante).

- b) quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata (comprendente gli spazi di manovra) e con gli accessi ai posti auto direttamente dagli spazi di manovra dedicati e non direttamente dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione, e degli spazi di manovra dedicati (vedi fig. sottostante)
4. I parcheggi pubblici e privati realizzati in spazi aperti dovranno essere adeguatamente alberati e, dove possibile, realizzati con materiali permeabili o a ridotta impermeabilizzazione.
  5. Nel computo della superficie da adibire a parcheggi, dovrà comunque effettuarsi l'arrotondamento, per eccesso, alla superficie minima del posto auto in caso di cessione o pertinenzialità.
  6. In caso di monetizzazione il computo su cui eseguire il versamento viene arrotondato per eccesso all'unità di misura corrispondente al metro quadrato.

## Art. 42 – Verde privato di pregio

1. Sono comprese in questo Ambito, aree verdi dotate di particolari caratteristiche di pregio destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati; in tali zone è prescritto il mantenimento, la salvaguardia e lo sviluppo del verde nelle aree libere non soggette all'edificazione e delle relative piantumazioni.

2. Il RUE prevede due situazioni:

1) verde privato di pregio presente all'interno degli Ambiti urbani consolidati

In tale situazione la simbologia che identifica il "verde privato di pregio" è sovrapposta all'Ambito consolidato specifico di quella parte del territorio urbanizzato; le norme di comportamento di cui ai paragrafi successivi si assommano alle specifiche norme di intervento degli Ambiti urbani consolidati.

2) verde privato di pregio presente nel territorio extraurbano

In tale situazione la simbologia che identifica il "verde privato di pregio" assume il ruolo di "giardini di importanza ecologica" e spesso si sovrappone agli edifici di pregio storico-architettonico o storico-testimoniale secondo le casistiche e la classificazione indicata all'Art. 20 precedente. Le norme di comportamento di cui ai paragrafi successivi si assommano alle specifiche norme di intervento sopracitate nonché all'elemento specifico di rete ecologica di cui all'Art. 19 precedente.

### 3. Prescrizioni particolari

Non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale; in caso di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite.

Gli interventi edilizi, qualora compatibili e consentiti dalle norme di zona, dovranno dimostrare attraverso un rilievo dettagliato, delle alberature e del verde esistente, esteso a tutto il lotto di proprietà, che l'edificazione o la realizzazione di manufatti avvenga esclusivamente sulle porzioni libere da piantumazioni ed in conformità con il vigente Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

I progetti di sistemazione esterna dovranno essere redatti con l'obiettivo di restaurare, mantenere, e sviluppare il verde e le alberature esistenti, integrando eventuali mancanze o carenze in termini d'architettura del verde.

### 4. Modalità di intervento attuativo

1. Intervento attuativo è da eseguire come disposto dal "Regolamento Comunale del verde pubblico e privato" ritenuto cogente utilizzando eventualmente quale suggerimento anche lo studio che riporta gli "Schemi esemplificativi per interventi di potenziamento del verde" la cui assunzione è invece da ritenersi puramente volontaria..

## Art. 43 – Prescrizioni operative per la sismica

1. E' fatto obbligo per tutti gli attori di interventi riguardanti gli Ambiti elencati nel presente RUE, di svolgere indagini preliminari all'attuazione dell'intervento in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme di riferimento previste dal PSC e dagli indirizzi riportati nella Relazione geologica-sismica allegata al POC 2009-2014.
2. Per quanto riguarda i Sub Ambiti con scadenza POC 2014 – 2019, sono assoggettati ai livelli di approfondimento in materia sismica previsti dalla microzonazione effettuata in sede di PSC, avendo altresì a riferimento la variante al PTCP in materia sismica approvata dalla Provincia di Bologna con delibera del C.P. n. 56 del 28.10.2013.
3. Nelle successive fasi di progettazione, dovranno essere attuate le indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:
  - a) alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti;
  - b) alla verifica delle reali condizioni idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
  - c) all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
  - d) alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente

- dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le condotte interrate da realizzarsi a servizio delle nuove strutture, dovranno essere opportunamente dimensionate, progettate ed ubicate in maniera tale da non compromettere le condizioni di stabilità delle pendici, in particolare si dovrà evitare che queste si possano comportare come veri e propri drenaggi;
- e) i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione dell'area oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;
  - f) durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collapsi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;
  - g) nella fase prettamente esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno essere tenute in debita considerazione anche quei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura;
4. Al di fuori dei casi espressamente autorizzati, per tali aree sarà vietato:
- a) modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
  - b) modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - c) in particolare le nuove opere da realizzarsi non dovranno tassativamente creare impedimenti o ostacoli al naturale deflusso delle acque superficiali;
  - d) immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
  - e) effettuare emungimenti di acque sotterranee;
  - f) al rispetto delle modalità e delle limitazioni presenti nelle vigenti "prescrizioni di massima di polizia forestale";
  - g) al rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche, a corredo degli strumenti urbanistici,.
5. Si sottolinea altresì che dovranno essere seguite e rispettate le seguenti prescrizioni e norme:
- a) dovranno essere tassativamente rispettate, per i vari ambiti e comparti, tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche, a corredo degli strumenti urbanistici;
  - b) a Microzonazione Sismica (MZS) delle aree urbane e urbanizzabili, elaborata per i POC, deve costituire il nuovo riferimento di pericolosità sismica semplificata per le successive fasi di pianificazione comunale;
  - c) i PUA e gli ulteriori POC potranno variare la zonizzazione ed i parametri sismici riportati nella MZS solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche eseguite con adeguata strumentazione;
  - d) per le aree di territorio sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali, che ricadono esternamente o parzialmente alla MZS (microzonazione sismica) comunale, è richiesto uno studio geologico finalizzato ad integrare la Microzonazione in coerenza con le analisi sismiche elaborate per il POC;
  - e) per ogni ambito oggetto di PUA e per tutti gli altri interventi di rilevanza urbanistica sono obbligatorie indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla definizione delle tessiture, dei parametri meccanici e verifiche di liquefazione/addensamento e dei cedimenti post sisma, seguendo come riferimento le procedure indicate nella delibera R.E.R. n. 112/2007 (allegato 3);
  - f) le indagini eseguite per ogni PUA, PRA o PU dovranno inoltre definire anche le condizioni idrogeologiche dei primi 15 metri di profondità, rispetto al piano campagna;
  - g) per gli Ambiti o interventi inseriti in "aree potenzialmente liquefacibili", dovranno essere eseguite analisi sismiche con verifiche alla liquefazione spinte fino al III° livello di approfondimento conoscitivo (art. 4,2 de- lib. RER n. 112/2007), seguendo come riferimento le procedure indicate nella citata delibera regionale (allegato A3);
  - h) le indagini necessarie per espletare lo studio sismico di dettaglio dovranno risultare, come numero e tipologia, adeguate all'importanza degli interventi previsti,
  - i) le indagini geognostiche (sondaggi a carotaggio continuo e/o penetrometrie), obbligatorie, dovranno essere spinte fino ad almeno 20 metri dal piano di campagna attuale, per appurare la presenza o meno di sedimenti con tessiture, caratteristiche meccaniche e spessore tali da risultare suscettibili a liquefazione/addensamento e/o a cedimenti post sisma;
  - j) per gli interventi di interesse pubblico, classificati come opere strategiche ai sensi della delib. RER n. 1661/2000, si richiama l'obbligo, a prescindere dalla pericolosità sismica locale, dell'approfondimento

sismico di III° livello conoscitivo (D.A.L. 112/2007), al fine di valutare puntualmente: risposta sismica locale; liquefazione e/o addensamento dei sedimenti granulari e dei sedimenti poco coesivi; cedimenti post sisma; stabilità globale in condizioni sismiche;

- k) in fase esecutiva, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni”.

#### **Art. 44 – Prescrizioni di raccordo con la normativa sovraordinata - PAIR 2020**

Relativamente a tutti gli ambiti al fine di favorire e contribuire al raggiungimento degli obiettivi del Piano Aria Integrato Regionale si prescrivono i seguenti adempimenti:

1. **in fase di attuazione degli interventi diretti preceduti da PRA o PU**, taluni aspetti riguardanti le formazioni del verde ecologico, o del verde sia pubblico che privato, nonché le caratteristiche della mobilità ciclopedonale da attuare, dovranno, essere in linea con le finalità di PAIR 2020, fornendo contributo agli obiettivi in esso indicati.
2. **le modifiche riguardanti il patrimonio edilizio, relative ad aspetti che possano interagire con le formazioni del verde ecologico, o del verde sia pubblico che privato**, nonché le caratteristiche della mobilità ciclopedonale in linea con le finalità del PAIR 2020 possono essere proposte ed attuate senza essere considerate modifiche o varianti al RUE e possono essere attuate intervenendo direttamente in fase di redazione dei titoli abilitativi ancora da rilasciare o delle relative varianti.

#### **Art. 45 – Urbanistica di raccordo con la “Strategia Regionale” per l’inclusione sociale di Rom e Sinti.**

1. Si richiama la LR 11/2015 “Norme per l’inclusione sociale di Rom e Sinti” e i successivi atti (DGR) regolanti le prescrizioni urbanistiche ed edilizie al fine di favorire e contribuire al raggiungimento degli obiettivi della “Strategia Regionale” per l’inclusione sociale di Rom e Sinti stabilendo le seguenti modalità di individuazione sul territorio delle “Microaree Familiari” nel rispetto delle disposizioni indicate all’art. 3, comma 2, della LR 11/2015 confermando gli ambiti specificatamente esclusi ivi riportati nella normativa e stabilendo altresì l’idoneità urbanistica, salvo valutazione di competenza comunale, di tutti gli altri ambiti non espressamente esclusi dalla citata normativa.
2. Ai fini della individuazione delle “Microaree Familiari” il RUE distingue tre categorie ai fini dell’applicazione delle procedure:
  - a) **“Microaree Familiari” di proprietà pubblica**: Tale tipologia si individua ai sensi dell’art. 3, comma 2, della LR 11/2015 (attraverso il programma comunale approvato con apposita procedura di variante al POC) in quanto le procedure di interesse pubblico sottese e richiamate al comma 1, lettera b, dell’art. 3 per l’individuazione della localizzazione potrebbero comportare procedure ed adempimenti di carattere espropriativo ai sensi della LR 37/2002. Tali individuazioni possono altresì accedere ai benefici riportati al comma 4, dell’art. 3 della LR 11/2015.
  - b) **“Microaree Familiari” di proprietà privata**: Tale tipologia si individua ai sensi dell’art. 3 comma 1, lettera d, della LR 11/2015 attraverso il sostegno di iniziative di autocostruzione e auto recupero attuabili su aree di proprietà privata proposte dai soggetti interessati e valutate dalla amministrazione comunale attraverso conferenza dei servizi ai sensi dell’art. 14 della L. 241/90 e rispetto alle linee disciplinate dalla Delibera di Giunta Regionale;
  - a) **“Microaree Familiari” esistenti**: Tale tipologia è individuata dalle aree esistenti e realizzate con titolo abilitativo e dalle aree indicate al comma 3 dell’art. 3 della LR 11/2015 anche ai fini del loro rispettivo futuro uso oppure riutilizzo nonché rispetto alle procedure gestionali di adeguamento o di riassegnazione disciplinate dalla Delibera di Giunta Regionale.
4. Ai sensi del comma 2, secondo paragrafo, dell’articolo 3, a seguito di atto di Delibera di Giunta Regionale le “Microaree Familiari” sono realizzate senza PUA e inoltre non comportando variazione della classificazione urbanistica né mutazione d’uso, il presente RUE ne conferma gli ambiti esclusi indicati nella legge mentre ritiene idonei tutti gli altri non esplicitamente esclusi considerando, le “Microaree Familiari” di proprietà privata, o esistenti attuabili, in autocostruzione e/o in autorecupero con le procedure convenzionali indicate in DGR.



Città di  
**GRANAROLO DELL'EMILIA**



# RUE

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

## **VARIANTE AL RUE**

*in adeguamento della variante al PSC 1/2017  
e di recepimento del documento di Intesa*

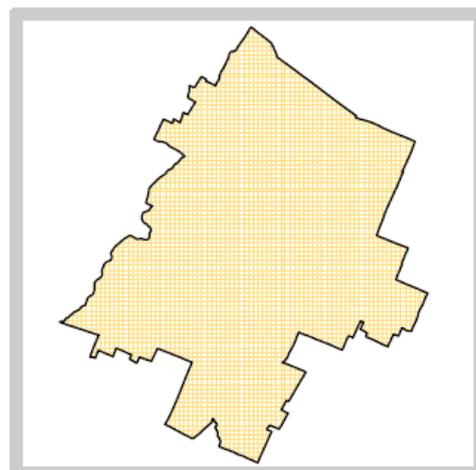
*Norme Tecniche di Attuazione,  
Testo coordinato*

Sindaco  
Alessandro Ricci

Segretario comunale  
Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

Responsabile dell'Area Pianificazione  
e Gestione del Territorio  
Ing. Irene Evangelisti

Adozione	D.C.C. n. 59	del 09.11.2017
Controdeduzioni	D.C.C. n. 82	del 27.12.2018
Controdeduzioni	D.C.C. n. 50	del 27.07.2020
Approvazione	D.C.C. n.	del





**TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE APPORTATE IN SEDE DI SECONDA  
CONTRODEDUZIONE E ADEGUAMENTO ALLE RICHIESTE ESPRESSE IN SEDE DI  
INTESA**

**GRUPPO DI LAVORO  
RUE 2009**

approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 15.04.2009  
Pubblicata sul BUR in data 1 luglio 2009

**UFFICIO DI PIANO (Sviluppo Comune SRL):**

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile
- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)
- Matteo Asioli
- Franco Lodi (Studio SIA)

**Per gli aspetti geologici-sismici**

Studio Viel & Associati

**Per gli aspetti informatici**

AMBITO srl – Pieve di Cento

**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA:**

- Arch. Aldo Ansaloni

**GRUPPO DI LAVORO  
RUE VARIANTE 2015**

approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 05.04.2016  
Pubblicata sul BUR in data 20 aprile 2016

**UFFICIO DI PIANO**

Arch. Aldo Ansaloni

**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA:**

Ing. Michele Tropea

**GRUPPO DI LAVORO  
VARIANTE 2017**

Adozione Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 09.11.2017

**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA:**

Ing. Michele Tropea \* (Coordinatore e Responsabile del Procedimento)

\* Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio fino al 30 settembre 2017

Ing. Irene Evangelisti

Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio dal 01 aprile 2018

**COLLABORATORI**

Dott.ssa Roberta NICOLETTO;

Arch. Lia BIFANO

Geom. Grazia GIVANNI

Ing. Sara BELLAVITA

Ing. Davide BIANCOFIORE

Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Pubblicata sul BUR in data \_\_\_\_\_

<b>PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....</b>	<b>6</b>
<b>TITOLO I.....</b>	<b>6</b>
<b>GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE.....</b>	<b>6</b>
Art. 1.1 - Valore ed effetti del Piano Strutturale Comunale (PSC).....	6
Art. 1.2 - Contenuti del PSC (cassato).....	6
Art. 1.3 - Elaborati costitutivi (cassato).....	6
Art. 1.4 - Carta Unica del Territorio (cassato).....	6
Art. 1.5 - Modalità di attuazione del PSC (cassato).....	6
<b>CAPO II – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO.....</b>	<b>6</b>
Art. 2.1 - Oggetto e contenuto del RUE.....	6
Art. 2.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE (cassato).....	6
Art. 2.3 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni – norma transitoria (cassato).....	6
Art. 2.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC) (cassato).....	6
Art. 2.5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE (cassato).....	6
Art. 2.6 - Elaborati costitutivi del RUE.....	6
Art. 2.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti.....	7
Art. 2.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE.....	7
Art. 2.9 - Salvaguardia del RUE.....	7
Art. 2.10 - Entrata in vigore del RUE.....	7
Art. 2.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato.....	7
<b>CAPO III – PIANO OPERATIVO COMUNALE.....</b>	<b>8</b>
Art. 3.1 - Valore ed effetti del Piano Operativo Comunale (POC).....	8
Art. 3.2 - Contenuti del POC (cassato).....	8
Art. 3.3 - Interventi disposti dal POC soggetti a PUA (cassato).....	8
Art. 3.4 - Conformazione del diritto edificatorio (cassato).....	8
Art. 3.5 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio (cassato).....	8
Art. 3.6 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli (cassato).....	8
<b>CAPO IV – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....</b>	<b>8</b>
Art. 4.1 – Definizione di PUA.....	8
Art. 4.2 – Presentazione dei PUA.....	8
Art. 4.3 - Contenuti dei PUA.....	8
Art. 4.4 - Documentazione da allegare.....	8
Art. 4.5 - Approvazione dei PUA (cassato).....	9
Art. 4.6 – Attuazione dei PUA.....	9
<b>CAPO V – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E/O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA.....</b>	<b>9</b>
Art. 5.1 – Definizione di Programma di Riconversione e Ammodernamento (PRA).....	9
Art. 5.2 - Presentazione del PRA.....	9
Art. 5.3 - Documentazione allegata.....	9
Art. 5.4 - Approvazione del PRA.....	9
Art. 5.5 – Attuazione del PRA.....	9
<b>CAPO VI – PROGETTI UNITARI (P.U.).....</b>	<b>10</b>
Art. 6.1- Definizione dei Progetto Unitario.....	10
Art. 6.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario.....	10
Art. 6.3 - Presentazione del Progetto Unitario.....	10
Art. 6.4 - Documentazione allegata al Progetto Unitario.....	10
Art. 6.5 – Approvazione del Progetto Unitario.....	10
Art. 6.6 – Attuazione del Progetto Unitario.....	10
Art. 6.7 – Definizione di Progetto Unitario nell'ambito rurale – “Corti agricole” (cassato).....	10
Art. 6.8 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
Art. 6.9 - Presentazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
Art. 6.10 - Documentazione allegata al Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
Art. 6.11 – Approvazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
Art. 6.12 - Attuazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato).....	10
<b>TITOLO II DEFINIZIONI.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPO I – RICHIAMI ALLE DISPOSIZIONI PER LE DEFINIZIONI DI TERMINI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>11</b>
Art. 7.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico, edilizio.....	11
<b>CAPO II – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....</b>	<b>11</b>
Art. 8.1 – Atti di coordinamento Tecnico Regionali.....	11
Art. 8.2 – Superficie Fondiaria (SF) e Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) (cassato).....	11
Art. 8.3 - Superficie minima di intervento (SM) (cassato).....	11

Art. 8.4 - Rapporto di copertura (Q) (cassato).....	11
Art. 8.5 - Carico urbanistico (CU) (cassato).....	11
<b>CAPO III – SPECIFICAZIONI INERENTI I PARAMETRI EDILIZI.....</b>	<b>11</b>
Art. 9.1 – Area di sedime di un fabbricato e sua superficie di sedime (cassato).....	11
Art. 9.2 - Superficie permeabile, impermeabile e tasso di permeabilità (cassato).....	11
Art. 9.3 - Superficie complessiva di un edificio (SC) (cassato).....	11
Art. 9.4 - Superficie utile di un edificio (SU) (cassato).....	11
Art. 9.5 - Superficie accessoria di un edificio (SA) (cassato).....	11
Art. 9.6 – Specificazioni per il computo delle superfici utili ed accessorie consentite ed extraindice.....	11
Art. 9.7 - Superficie coperta (SQ) (cassato).....	14
Art. 9.8 - Superficie di Vendita (SV) (cassato).....	14
Art. 9.9 - Piano di un edificio (cassato).....	14
Art. 9.10 – Altezze (cassato).....	14
Art. 9.11 – Dotazioni territoriali - Esclusioni.....	14
Art. 9.12 – Distanze – deroghe.....	15
Art. 9.13 – Volumi (cassato).....	15
Art. 9.14 – Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti (cassato).....	15
Art. 9.15 – Elementi di Arredo delle aree pertinenziali.....	16
<b>CAPO IV – DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN AMBITO AGRICOLO.....</b>	<b>17</b>
Art. 10.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica.....	17
Art. 10.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU).....	17
Art. 10.3 - Imprenditore Agricolo (IA) e Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).....	17
Art. 10.4 - Coltivatore diretto.....	17
Art. 10.5 - Unità Lavorativa Uomo (ULU).....	17
Art. 10.6 - Centro aziendale.....	18
Art. 10.7 - Serra fissa.....	18
Art. 10.8 - Serra di tipo agro-industriale.....	18
Art. 10.9 - Allevamento.....	18
Art. 10.10 – Unità di Grosso Bovino (UGB).....	18
Art. 10.11 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA).....	19
Art. 10.12 – Atto unilaterale d'obbligo per l'ambito agricolo.....	19
<b>CAPO V – RICHIAMI A DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E MUTAMENTI D'USO.....</b>	<b>19</b>
Art. 11.1 - Richiamo alla normativa nazionale che stabilisce la Definizione degli interventi edilizi.....	19
Art. 11.2 - Manutenzione ordinaria (MO).....	20
Art. 11.3 - Manutenzione straordinaria (MS).....	20
Art. 11.4 - Restauro scientifico (RS) (cassato).....	20
Art. 11.5 - Restauro e risanamento conservativo (RC).....	20
Art. 11.6 - Ripristino tipologico (RT) (cassato).....	22
Art. 11.7 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	22
Art. 11.8 - Mutamento della destinazione d'uso – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (CD).....	23
Art. 11.9 - Nuova costruzione (NC).....	24
Art. 11.10 – Demolizione (D).....	24
Art. 11.11 – Ricostruzione (RI).....	24
Art. 11.12 - Recupero e risanamento delle aree libere (RAL) (cassato).....	24
Art. 11.13 - Ristrutturazione urbanistica (RU).....	24
Art. 11.14 - Significativi movimenti di terra (MM) (cassato).....	25
Art. 11.15 - Opere minori (OM).....	25
Art. 11.16 – Interventi di conservazione.....	25
<b>CAPO VI – RICHIAMI A DEFINIZIONI DELLE FUNZIONI E DEGLI USI.....</b>	<b>25</b>
Art. 12.1 - Disciplina generale – Quadro normativo.....	25
Art. 12.2 – Elenco degli usi suddivisi per raggruppamento di categoria funzionale.....	26
<b>PARTE II PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO EDILIZIO.....</b>	<b>39</b>
<b>TITOLO I.....</b>	<b>39</b>
<b>ORGANI E COMPETENZE.....</b>	<b>39</b>
<b>CAPO I – SPORTELLI UNICI.....</b>	<b>39</b>
Art.13.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	39
<b>CAPO II -COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....</b>	<b>39</b>
Art. 14.1 - Definizione e compiti.....	39
Art. 14.2 - Composizione e nomina.....	39
Art. 14.3 - Funzionamento.....	40
<b>CAPO III – ORGANI ESTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....</b>	<b>40</b>
Art. 15.1 - Altri organi competenti ad esprimere pareri di natura istruttoria.....	40

<b>CAPO IV – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI.....</b>	<b>41</b>
Art. 16.1 - Modalità di presentazione delle domande, denunce e certificazioni.....	41
Art. 16.2 - Certificato di destinazione urbanistica.....	41
Art. 16.3 - Valutazione Preventiva (Va-Pre).....	41
Art. 16.3.1 – Richiami alla Definizione.....	41
Art. 16.3.2 – Documentazione necessaria all'istruttoria.....	41
Art. 16.3.3 – Valutazione limitata agli aspetti compositivi ed architettonici - Rilascio e validità (cassato).....	42
Art. 16.4 - Procedimenti SUAP (DPR 160/2010).....	42
Art. 16.4.1. Procedimenti amministrativi ed edilizi inerenti le attività produttive.....	42
Art. 16.4.2. - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (cassato).....	42
Art. 16.5. - Autorizzazione paesaggistica.....	42
Art. 16.5.1 - Richiami alla normativa e al relativo procedimento.....	42
Art. 16.5.2 – Richiesta (cassato).....	42
Art. 16.5.3 – Procedimento per il rilascio e validità (cassato).....	42
Art. 16.6. - Disciplina dell'attività edilizia.....	42
Art. 16.6.1. - Attività edilizia.....	42
Art. 16.6.2 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (cassato).....	42
Art. 16.6.3. - Attività edilizia gestita dal S.U.A.P. e S.U.E. (cassato).....	42
Art. 16.6.4. - Conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari ai titoli abilitativi rilasciati ovvero depositati (cassato).....	43
Art. 16.6.5. - Soggetti aventi titolo a richiedere o presentare il titolo abilitativo(cassato).....	43
Art. 16.6.6 - Permesso di Costruire (PdC)(cassato).....	43
Art. 16.6.7 - Interventi soggetti a permesso di costruire (cassato).....	43
Art. 16.6.8 - Domanda e documentazione (cassato).....	43
Art. 16.6.9 - Istruttoria dei progetti (cassato).....	43
Art. 16.6.10 – Rilascio e validità (cassato).....	43
Art. 16.6.11 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire (cassato).....	43
Art. 16.6.12- Permesso di Costruire in deroga (cassato).....	43
Art. 16.6.13 - Permesso di Costruire per interventi di edilizia abitativa convenzionata (cassato).....	43
Art. 16.6.14- Decadenza del Permesso di Costruire (cassato).....	43
Art. 16.6.15- Proroga dei termini del Permesso Di Costruire (cassato).....	43
Art. 16.6.16 - Denuncia di Inizio Attività (DIA) (cassato).....	43
Art. 16.6.17 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (cassato).....	43
Art. 16.6.18 - Presentazione e documenti (cassato).....	43
Art. 16.6.19 - Disciplina della Denuncia Inizio Attività (cassato).....	43
Art. 16.6.20 - Validità e proroga della Denuncia Inizio Attività (cassato).....	43
Art. 16.6.21 – Disciplina della richiesta di riesame dei titoli abilitativi (comma 3 art. 27 della LR 15/2013).....	43
Art. 16.6.22 - Cambio di intestazione ("voltura") dei titoli abilitativi.....	44
Art. 16.6.23 – Disciplina delle Costruzioni legittimate a tempo determinato.....	44
<b>CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>44</b>
Art. 17.1 - Comunicazione di inizio dei lavori (cassato).....	44
Art. 17.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico (cassato).....	44
Art. 17.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	44
Art. 17.4 . - Sicurezza nei cantieri.....	45
Art. 17.5. – Interferenze del cantiere rispetto alle aree esterne.....	45
Art. 17.6. - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta.....	45
Art. 17.7. - Misure igieniche nei cantieri edili (cassato).....	45
Art. 17.8. - Inquinamento acustico nei cantieri edili (cassato).....	45
Art. 17.9. - Condizione e salubrità del terreno (cassato).....	45
Art. 17.10. - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti (cassato).....	45
Art. 17.11. - Variazioni minori in corso d'opera (cassato).....	45
Art. 17.12 - Cautele nelle operazioni di scavo per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	45
<b>CAPO IV – CONCLUSIONE E VERIFICA DEI LAVORI.....</b>	<b>45</b>
Art. 17/bis.1. - Segnalazione certificata di Conformità edilizia e agibilità (SCCEA) – Richiami alle norme.....	45
Art. 17/bis.2 –Agibilità parziale – Richiami alle norme.....	46
Art. 17/bis.3 - Procedimento per il deposito della Scheda tecnica descrittiva (cassato).....	46
Art. 17/bis.4 – Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (cassato).....	46
Art. 17/bis.5 - Certificazione energetica degli edifici.....	46
Art. 17/bis.6 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio (cassato).....	46
Art. 17/bis.7 - Dichiarazione di inagibilità – Richiami alle norme.....	46
Art. 17/bis.8 - Tolleranze costruttive.....	46
Art. 17/bis.9- Sistema sanzionatorio in materia edilizia.....	46
Art. 17/bis.10- Adempimenti ecografici e numerazione civica.....	47
<b>PARTE III NORMATIVA DI INTERVENTO NEGLI AMBITI TERRITORIALI</b>	<b>48</b>
<b>TITOLO I – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI.....</b>	<b>48</b>
<b>CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE (ART. A-1 DELLA LR 20/2000).....</b>	<b>48</b>

Art. 18 – Dotazioni Ecologiche ed Ambientali.....	48
Art. 19 – Le Reti Ecologiche.....	48
<b>CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE.....</b>	<b>49</b>
Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale.....	49
Art. 20bis – Edifici di pregio storico-architettonico-ambientale-testimoniale (Art. A-9 della LR 20/2000).....	63
<b>TITOLO II – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO.....</b>	<b>65</b>
<b>CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....</b>	<b>65</b>
Art. 21 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (art.A-7 LR 20/2000).....	65
Art. 22 – Ambiti da riqualificare (AR-A) e (AR-B) (art. A-11 della LR 20/2000).....	67
Art. 22bis – Sottoambito da riqualificare F/G – Quarto Inferiore – mediante Intervento con P.U.....	68
Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A) (Art.A-10 della LR20/2000).....	70
Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B) (Art. A-10 della LR20/2000).....	73
Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C) (Art.A-10 della LR 20/2000).....	77
Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D).....	83
Art. 27 – Ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei centri minori (AUC-E) (Art. A-10 LR 20/2000).....	86
<b>CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE.....</b>	<b>89</b>
Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) (Art. A-13 comma 2 lettera b della LR 20/2000).....	91
Art. 29 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B) (Art. A-13 comma 2 lettera a della LR 20/2000).....	94
Art. 30 – Ambiti produttivi di riqualificazione (ASP-B-R) (Art. A-11, Art. A-13 e art. A-14 bis della LR 20/2000).....	104
<b>CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI MISTE.....</b>	<b>105</b>
Art. 31 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste (ACM).....	105
<b>CAPO IV - AMBITI RURALI.....</b>	<b>111</b>
Art. 32.1 - Norme di carattere generale.....	111
Art. 32.2 – FASE DI ESAURIMENTO DEI BENEFICI DERIVANTI DA FASCIA DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE (ex H11 da PRG Vi- gente).....	112
Art. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 della LR 20/2000).....	118
Art. 34 – Ambiti rurali di valorizzazione storica.....	125
Art. 35 – Ambito periurbano della conurbazione bolognese.....	127
Art. 36 – Insedamenti in ambito rurale da riqualificare.....	132
<b>CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>136</b>
Art. 37.1 – Definizione di dotazioni territoriali.....	136
Art. 37.2 - Realizzazione delle dotazioni territoriali.....	136
Art. 37.3- Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	136
Art. 37.4 - Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	136
Art. 37.5 – Impianti e servizi per la gestione e lo sviluppo di pubblica utilità nei settori Ambiente (raccolta, smaltimento rifiuti solidi, ecc.), Ci- clo Idrico, Energia, Teleriscaldamento e Illuminazione Pubblica e servizi annessi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.....	137
Art. 37.6- Attrezzature e spazi collettivi.....	138
Art. 37.7 – Centro Unificato di Protezione Civile Provinciale (CUPCP).....	140
<b>TITOLO III – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE – PARCHEGGI, VERDE DI PREGIO</b>	
<b>PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI RACCORDO.....</b>	<b>142</b>
Art. 38 – Urbanistica Commerciale.....	142
Art. 39 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti.....	149
Art. 40 – Campi elettromagnetici.....	150
Art. 41 – Parcheggi pubblici e pertinenziali.....	151
Art. 42 – Verde privato di pregio.....	158
Art. 43 – Prescrizioni operative per la sismica.....	158
Art. 44 – Prescrizioni di raccordo con la normativa sovraordinata - PAIR 2020.....	160
Art. 45 – Urbanistica di raccordo con la “Strategia Regionale” per l’inclusione sociale di Rom e Sinti.....	160

# PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI EDILIZIE ED URBANISTICHE

## TITOLO I

### GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

#### CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE

##### **Art. 1.1 - Valore ed effetti del Piano Strutturale Comunale (PSC)**

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale definito dall'art. 28 della LR 20/2000 che ne definisce i contenuti e finalità.

##### **Art. 1.2 - Contenuti del PSC (cassato)**

##### **Art. 1.3 - Elaborati costitutivi (cassato)**

##### **Art. 1.4 - Carta Unica del Territorio (cassato)**

##### **Art. 1.5 - Modalità di attuazione del PSC (cassato)**

#### CAPO II – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

##### **Art. 2.1 - Oggetto e contenuto del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è definito ai sensi dell' art. 29 della L.R. 20/2000 che ne definisce i contenuti e le finalità.

##### **Art. 2.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE (cassato)**

##### **Art. 2.3 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni – norma transitoria (cassato)**

##### **Art. 2.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC) (cassato)**

##### **Art. 2.5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE (cassato)**

##### **Art. 2.6 - Elaborati costitutivi del RUE**

1. Il RUE è composto:
  - a) TOMO I, (presente elaborato), che presenta una struttura così composta:
    - Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI
    - Parte II: PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO EDILIZIO
    - Parte III: NORMATIVA DI INTERVENTO NEGLI AMBITI TERRITORIALI
  - b) TOMO II che presenta una struttura così composta:
    - Parte I: REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE
    - Parte II: LINEE DI INDIRIZZO INCENTIVANTI IL RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI - Modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica
  - c) dai seguenti allegati:
    - Allegato I - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione – Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali
    - Allegato II – Modulistica: documentazione per procedimenti amministrativi edilizi e titoli abilitativi

d) dai seguenti elaborati grafici:

- Tavola n° 0 - Simbologie tavv. Scala 1:5000 e 1:2500
- Tavola n° 1 scala 1:5000 - Disciplina territorio extraurbano
- Tavola n° 2 scala 1:5000 - Disciplina territorio extraurbano
- Tavola n° 3 scala 1:5000 - Disciplina territorio extraurbano
- Tavola n° 4 scala 1:2500 - Granarolo
- Tavola n° 5 scala 1:2500 – Quarto Inferiore
- Tavola n° 6 scala 1:2500 – Cadriano
- Tavola n° 7 scala 1:2500 – Lovoletto, Osteria del Topo, Casette di Cadriano

2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra gli elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.
3. Nel caso di non corrispondenze tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti norme.
4. Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati di RUE., le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone, o in alternativa, tenendo conto della situazione catastale o di un rilievo topografico della zona interessata
5. La cartografia del RUE costituisce riferimento probante limitatamente alle grafiche del RUE stesso, riportate nella relativa simbologia; per quanto riguarda invece gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (C.T.R. - Carta Tecnica Regionale, o Vettoriale), il RUE non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

**Art. 2.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti**

1. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie la cui efficacia sia maturata anteriormente alla data di approvazione del RUE, o sue varianti anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, la relativa efficacia e le eventuali proroghe sono stabilite dalle normative sovraordinate purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nei provvedimenti stessi, fatto salvo le eventuali proroghe di legge.
2. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia ex PEEP, PIP, Piani Particolareggiati e Piani di Recupero, altri piani come indicato all'art. 31 comma 2 della LR 20/2000) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di approvazione del RUE e delle sue varianti, si attuano in base a quanto indicato nella convenzione del PUA stesso.

**Art. 2.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica a essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, essi potranno subire trasformazioni per adeguarsi al presente RUE o essere sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e riqualificazione energetica e sismica.
2. I relativi procedimenti di attività edilizia in corso sono conclusi e regolati dall'art. 57 della LR 15/2013.

**Art. 2.9 - Salvaguardia del RUE**

1. Dalla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20 del 2000.

**Art. 2.10 - Entrata in vigore del RUE**

1. Il presente RUE entra in vigore ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.

**Art. 2.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato**

1. Le prescrizioni del presente RUE possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
  - a) variante complessiva o specifica al presente RUE nelle forme indicate dall'art. 33 della LR n. 20 del 2000;
  - 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 L.R. n. 20 del 2000;
  - c) modificazioni al presente RUE a seguito di variante al PSC o disciplina specifica di POC, nelle forme indicate dall'art. 33 della LR n. 20 del 2000;
  - d) entrata in vigore di normativa sovraordinata.
2. A seguito di approvazione di modifica del RUE è redatto il nuovo testo integrale coordinato con le forme

indicate al comma 4 del art. 33 della LR n. 20/2000.

3. Le modifiche e l'aggiornamento ai seguenti atti non costituiscono variante al RUE:

Tomo II: Parte I - Requisiti delle opere edilizie

Parte II – Linee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico degli edifici - Modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica.

Allegato I - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione - Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali

Allegato II - Modulistica

Tali modifiche sono approvate direttamente dal Consiglio Comunale, salvo diversa procedura stabilita e prescritta da norme sovraordinate.

### Art. 2.12 – Piano Aria Integrato Regionale (P.A.I.R.)

1) Si richiamano le Norme di Attuazione del P.A.I.R. 2020 in particolare gli Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 inerenti la sostenibilità energetica degli insediamenti urbani e le relative misure di contenimento (oss. ARPAE).

## CAPO III – PIANO OPERATIVO COMUNALE

### Art. 3.1 - Valore ed effetti del Piano Operativo Comunale (POC)

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico definito dall'art. 30 della LR 20/2000; l'articolo ne definisce i contenuti.

### Art. 3.2 - Contenuti del POC (cassato)

### Art. 3.3 - Interventi disposti dal POC soggetti a PUA (cassato)

### Art. 3.4 - Conformazione del diritto edificatorio (cassato)

### Art. 3.5 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio (cassato)

### Art. 3.6 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli (cassato)

## CAPO IV – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

### Art. 4.1 – Definizione di PUA

1. I PUA sono piani di dettaglio le cui finalità sono stabilite dall'art. 31 della LR 20/2000.

### Art. 4.2 – Presentazione dei PUA

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati *di iniziativa privata*, secondo le previsioni dei POC, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al S.U.E. ovvero S.U.A.P, compilando su apposita modulistica redatta dall'amministrazione comunale, la domanda ed indicando tutti i dati in essa contenuti o comunque richiesti e ritenuti utili al fine dello specifico procedimento.

2. Il procedimento di approvazione è regolato dall'art. 35 della L.R. 20/2000.

### Art. 4.3 - Contenuti dei PUA

1 I PUA riportano quanto stabilito dall'art. 31 della LR 20/2000, e ne assumono i valori e gli effetti indicati al relativo comma 2.

### Art. 4.4 - Documentazione da allegare

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore,

del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, ed in conformità con la L.R. 20/2000, è stabilita nel dettaglio dall'amministrazione comunale in relazione alle specifiche finalità assunte dal PUA.

#### **Art. 4.5 - Approvazione dei PUA (cassato)**

#### **Art. 4.6 – Attuazione dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono attuati mediante permessi di costruire delle opere previste al loro interno o con le analoghe e diverse procedure indicate dalla normativa sovraordinata.

## **CAPO V – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E/O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA**

#### **Art. 5.1 – Definizione di Programma di Riconversione e Ammodernamento (PRA)**

1. Per Programma di Riconversione e Ammodernamento di una azienda agricola (PRA), si intende quel complesso di interventi tecnico-edilizi ed economici richiamati all'art A-19 comma 2 lettera b della LR 20/2000, tesi a favorire lo Sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche e sociali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa.

#### **Art. 5.2 - Presentazione del PRA**

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento di un'azienda agricola deve essere presentato ai fini dell'ammissibilità di interventi significativi di trasformazione del suolo in territorio rurale, ed in specifico per le riconversioni e ammodernamenti delle attività agricole ~~che comportano la realizzazione di manufatti accessori al fabbricato principale aventi un impatto sul territorio in termini di superficie, almeno analogo del fabbricato di cui è pertinenza. Sono soggette a PRA, inoltre, anche le lavorazioni o produzioni specializzate che comportino o richiedano infrastrutture provvisorie o stagionali da realizzarsi ex-novo o comportino l'impiego di apparecchiature e/o impianti di notevoli dimensioni. Il giudizio è affidato al Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.~~
2. ~~E' definito significativo ogni intervento finalizzato all'insediamento di strutture con superficie coperta superiore a mq. 600.~~

#### **Art. 5.3 - Documentazione allegata**

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento deve contenere la documentazione indicata nell'Allegato II e tenendo conto della modulistica approvata dalla Provincia di Bologna in data 11.11.2008 con deliberazione della Giunta Provinciale n. 572.

#### **Art. 5.4 - Approvazione del PRA**

1. I PRA sono sottoposti a preventiva verifica tecnico-agronomica, che giustifichi le superfici edilizie richieste e presenti in azienda, in funzione della consistenza dell'attività aziendale, ovvero in relazione all'estensione e agli assetti colturali praticati, al personale coinvolto, alla meccanizzazione presente, al reddito conseguito dall'attività ed alla partecipazione alle azioni o programmi comunitari.
2. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento aziendale è approvato dal Consiglio comunale previa istruttoria tecnico-urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale e verifica da parte ~~della Città Metropolitana degli Enti preposti~~ della coerenza dell'intervento edilizio con l'attività agricola.

#### **Art. 5.5 – Attuazione del PRA**

1. L'attuazione degli interventi edilizi previsti nel Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola aziendale avviene con singoli titoli abilitativi in materia edilizia, in funzione del tipo di intervento da eseguire ed in base alla programmazione temporale individuata nel Programma medesimo e agli impegni assunti dal titolare dell'azienda agricola.

## **CAPO VI – PROGETTI UNITARI (P.U.)**

### **Art. 6.1- Definizione del Progetto Unitario**

1. Si definisce “Progetto unitario” lo studio d’insieme di un determinato comparto, unità minima d’intervento, per definirne la complessiva previsione di Sviluppo edilizio od urbanistico e funzionale, mediante l’inquadramento generale degli specifici interventi previsti per ciascuna unità edilizia od immobiliare prevista all’interno del perimetro.
2. Il progetto unitario potrà prevedere apposito convenzionamento in caso di aree da cedere al Comune per opere pubbliche, per la destinazione ad edilizia convenzionata o per l’assunzione di obbligazioni connesse agli interventi in esso previsti.

### **Art. 6.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario**

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le aree, gli edifici ed i manufatti pubblici e privati individuati dal PSC o dal presente RUE, e/o appositamente perimetrati in comparto unitario.

### **Art. 6.3 - Presentazione del Progetto Unitario**

1. Il Progetto unitario, è presentato contestualmente al titolo abilitativo; la richiesta di approvazione, firmata come gli allegati, dai proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista.

### **Art. 6.4 - Documentazione allegata al Progetto Unitario**

1. La documentazione necessaria per la presentazione del progetto unitario è quella indicata nell’Allegato II.

### **Art. 6.5 – Approvazione del Progetto Unitario**

1. Il progetto unitario è approvato dal Responsabile di Area mediante il S.U.E. ovvero S.U.A.P., previa istruttoria formale da parte degli Uffici competenti ed acquisizione dei pareri richiesti dalle norme e leggi vigenti contestualmente all’esame del titolo edilizio e ne fa parte integrante.

### **Art. 6.6 – Attuazione del Progetto Unitario**

1. Il progetto unitario viene attuato mediante singoli titoli abilitativi, per tutte le opere in esso previste, con collaudo finale delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree da cedere al Comune ove previste.
2. A garanzia degli impegni assunti con la convenzione urbanistica, dovranno essere costituite forme di garanzia della corretta esecuzione degli interventi pubblici previsti e dell’adempimento delle altre obbligazioni indicate nella convenzione medesima.

### **Art. 6.7 – Definizione di Progetto Unitario nell’ambito rurale – “Corti agricole” (cassato)**

### **Art. 6.8 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

### **Art. 6.9 - Presentazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

### **Art. 6.10 - Documentazione allegata al Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

### **Art. 6.11 – Approvazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

### **Art. 6.12 - Attuazione del Progetto Unitario in ambito rurale (cassato)**

## TITOLO II DEFINIZIONI

### CAPO I – RICHIAMI ALLE DISPOSIZIONI PER LE DEFINIZIONI DI TERMINI URBANISTICI ED EDILIZI

#### Art. 7.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico, edilizio

1. I principali termini contenuti nel presente RUE sono definiti dagli atti di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettera c, della LR 20/2000, riportanti "definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" e/o tali definizioni potranno essere introdotte, modificate e/o aggiornate da normativa sovraordinata.

### CAPO II – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

#### Art. 8.1 – Atti di coordinamento Tecnico Regionali

1. La DAL 279/2010 e s.m. (DGR 994/2014) contiene le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia alle quali il RUE si riferisce.

#### Art. 8.2 – Superficie Fondiaria (SF) e Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) (cassato)

#### Art. 8.3 - Superficie minima di intervento (SM) (cassato)

#### Art. 8.4 - Rapporto di copertura (Q) (cassato)

#### Art. 8.5 - Carico urbanistico (CU) (cassato)

### CAPO III – SPECIFICAZIONI INERENTI I PARAMETRI EDILIZI

#### Art. 9.1 – Area di sedime di un fabbricato e sua superficie di sedime (cassato)

#### Art. 9.2 - Superficie permeabile, impermeabile e tasso di permeabilità (cassato)

#### Art. 9.3 - Superficie complessiva di un edificio (SC) (cassato)

#### Art. 9.4 - Superficie utile di un edificio (SU) (cassato)

#### Art. 9.5 - Superficie accessoria di un edificio (SA) (cassato)

#### Art. 9.6 – Specificazioni per il computo delle superfici utili ed accessorie consentite ed extraindice

1. Non costituiscono né Su né Sa e sono pertanto ammesse in tutto il territorio le superfici definite con atto regionale (DTU vigenti) alla voce 20 "Superfici escluse dal computo della SU e della SA";
2. Sono consentite extra indice Non costituiscono altresì né Su né Sa, su tutto il territorio comunale, fatta salva la eventuale dotazione dell'idoneo titolo abilitativo in relazione ai disposti cui alla L.R. n°19/2008 s.m.i., le superfici dei seguenti elementi, fatta salva la loro uniforme definizione di Su, Sa o non costituente né Su né Sa, derivante da atto di coordinamento tecnico regionale emanato ai sensi dell'art. 16, comma 2 lettera c) LR 20/2000:
  - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
  - gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (sia interne alle unità immobiliari che comuni), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi, e relativi pianerottoli e disimpegni;
  - i corselli condominiali delle autorimesse, anche se coperti, e relative rampe;

- tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
  - tutti gli spazi scoperti a terra pertinenziali delle singole unità immobiliari, quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili, e i tetti verdi realizzati in conformità alla normativa vigente (norme UNI e s.m.);
  - tutti gli spazi non fruibili: ad es. le porzioni di sottotetti o sottoscala di altezza utile inferiore a m. 1,80;
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili;
  - i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni, oppure porzioni pertinenziali destinate ad alloggiare impianti per il risparmio energetico;
  - gli spazi aperti e coperti a terra, di qualunque altezza, sottostanti a scale esterne, logge, terrazzi, balconi o pensiline;
  - le tettoie che funzionino da supporto di impianti solari ovvero fotovoltaici;
  - strutture permeabili di sostegno per pannelli solari o fotovoltaici fino ad un massimo di 30 mq per ogni unità immobiliare e di altezza massima < 3 ml;
  - Intercapedini vetrate per lo sfruttamento dell'irraggiamento solare realizzate nell'ambito dei sistemi solari passivi;
  - strutture precarie tipo copri-scopri funzionali esclusivamente ad attività od operazioni temporanee di carico e scarico;
  - superfici coperte da strutture a sbalzo (pensiline e sporti in genere) aventi profondità fino a mt. 1,50 per tutte le funzioni;
  - strutture leggere dotate di telo di copertura impermeabile (es. pergo-tende, tende sporgenti a sbalzo, ombrelloni di grandi dimensioni, tende a tenso-struttura, gazebo), con caratteristiche avvolgibili e/o retrattili e amovibili di superficie inferiore a 15 mq e di altezza massima < 3 ml;
  - strutture di copertura retrattili e/o avvolgibili esclusivamente funzionali ad operazioni temporanee (es. copriscopri per il carico e scarico, o al collegamento protetto tra manufatti e/o impianti) dotate di copertura a telo impermeabile con caratteristiche mobili, apribili e rimovibili;
  - coperture di riparo tipo basculante o scorrevole, costituite da elementi di tipo a telo impermeabile, lastre di vetro o pannelli plastici, aventi caratteristiche mobili, apribili e rimovibili fino ad un massimo di mq. 15;
  - gli ascensori esterni di pertinenza di una singola unità immobiliare, qualora realizzati per il superamento delle barriere architettoniche anche, previa acquisizione del parere della CQAP, di edifici tutelati.
3. Il conteggio delle superfici indicate al punto 1 viene eseguito distinguendo quelle assentite entro indice da quelle assentite extra indice o non costituenti né Su né Sa, secondo le definizioni uniformi derivanti da atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 16, comma 2 lettera c) LR 20/2000. Su tali conteggi si applica il contributo di costruzione.
  4. Il POC definisce per ogni singolo ambito d'intervento indicato e/o disciplinato, le quantità massime di Su e le quantità massime e minime di Sa assentite. Il POC può inoltre prevedere particolari e specifiche deroghe a quanto definito ai commi precedenti del presente articolo.
  5. Il POC vigente (2009-2014) individua, per quanto riguarda la quantità di SA realizzabile (Superficie accessoria) così come definita nel RUE, in aggiunta alla SU, una percentuale fino al 100% in caso di edifici a tipologia uni-bi-tri-quadri familiari o altre aggregazioni di bassa densità. Per le altre tipologie la SA in aggiunta alla SU potrà essere prevista fino al 70% della SU medesima.
  6. Il POC (2017/2022) definisce le quantità di SA e SU massime realizzabili per ogni ambito.
  7. Il RUE definisce per ogni singolo ambito di intervento indicato e/o disciplinato, le quantità massime di SU e le quantità massime e minime di SA assentite. Dove non indicato o specificato, si applicano le disposizioni dei commi seguenti fatto salvo quanto indicato al punto 4.
  8. In tutti gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, ristrutturazione, e/o riqualificazione, anche qualora essi siano finalizzati alla aggiuntiva dotazione di pertinenze e accessori, la SA non può essere superiore al 60% della SU della singola unità immobiliare (con esclusione della SA condominiale relativa alle parti comuni e condominiali), di cui almeno 20 mq per cantine e autorimesse (della dimensione minima di 15 mq). Tale dotazione minima di 20 mq è obbligatoria solo nel caso di interventi di nuova costruzione o di aggiuntiva dotazione di Sa.
  9. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti così concessionate alla data di entrata in vigore della Variante al RUE 2018, ad esclusione della parte eccedente la dotazione minima per ogni unità immobiliare come desunta dall'art. 41;
  10. In tutti gli interventi di nuova costruzione e recupero di edifici produttivi la SA non può essere superiore al 10% della SU;

11. Negli edifici esistenti La superficie accessoria, fatto salvo quanto indicato al punto 1, in quantità eccedente al limite massimo sopra indicato al punto 5 sono da compensare con una conseguente riduzione di **è da computare come** Su ai fini del rispetto degli indici edificatori, applicando per la Su in detrazione la seguente formula:  $Su \text{ in riduzione} = Sa \text{ (in eccedenza)} \times 0,60$ , applicando quindi l'invarianza della Superficie Complessiva (Sc) costituente e riferita all'unità immobiliare.
12. Il POC vigente individua, per quanto riguarda la quantità di Sa realizzabile (Superficie accessoria) così come definita nel RUE, in aggiunta alla Su, una percentuale fino al 100% in caso di edifici a tipologia uni-bi-tri-quadri familiari o altre aggregazioni di bassa densità. Per le altre tipologie la Sa in aggiunta alla Su potrà essere prevista fino al 70% della SU medesima.
13. Per passare dal parametro Sc (superficie complessiva) al parametro Su (superficie utile) si deve utilizzare un moltiplicatore pari a 0,90.
14. I presenti indirizzi potranno essere modificati nei POC successivi così come anche i PUA potranno definire diversi rapporti tra Su e Sa al fine di risolvere specifiche criticità eventualmente emergenti.
15. Sono comunque consentite, extra verifica di indice riguardante il rapporto Su e Sa, **da computare nel calcolo della superficie complessiva esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme**, le strutture o manufatti definite come Sa dalle definizioni omogenee derivate da atto di coordinamento tecnico regionale e la cui realizzazione, non costituendo originariamente ne Su ne Sa, per definizione del RUE finalizzata ad agevolare e semplificare la realizzazione, erano già ammesse dagli strumenti urbanistici comunali. (Art. 9.6 – “Specificazioni per il computo delle superfici utili ed accessorie” - Tomo I del RUE **Variante 2015 e precedenti**).
16. **La legittimazione di tali manufatti in data successiva all'entrata in vigore del POC RUE non ne consente, altresì, la trasformazione ed il recupero senza la preventiva verifica dell'indice di Su o Sa massime realizzabili qualora le stesse fossero da considerarsi per atto di coordinamento tecnico come Su o Sa.**
17. Si precisa, ai sensi del comma 5, che le strutture e i manufatti indicati in elenco al comma 1 del presente articolo, continuano ad avere la possibilità di essere realizzate extra indice di Sa, in quanto eventuale Sa comunque ammessa in ogni parte del territorio, **Sono sempre** fatti salvi i vincoli urbanistici e senza la verifica delle distanze minime da confini e costruzioni ad esclusione di quelle minime dettate dal codice civile, della strada, da regolamenti di polizia idraulica o da disposizioni o decreti della Soprintendenza, da reti Enel, acqua, gas e Snam, per i quali sarà invece necessario acquisire il relativo nulla osta o parere favorevole degli enti competenti.
18. Inoltre il suddetto elenco, che può comprendere interventi di varia natura soggetti ad AEL, CIL Asseverata, SCIA o PdC, nonché a procedure riguardanti il rischio sismico di cui alla LR 19/2008, è da ritenersi integrato per precisazione esplicativa e coerente analogia dai seguenti capoversi:
  - I terrazzi, i lastrici o le pensiline che ospitano strutture per pannelli solari o fotovoltaici;
  - I pergolati e tettoie a supporto di pannelli solari o fotovoltaici di dimensioni massime tali da fornire una dotazione di circa 3 Kw per ogni unità immobiliare;
  - Le pergo-tende, le tende sporgenti a sbalzo, gli ombrelloni di grandi dimensioni, le tende a tenso-struttura, dotate di telo di copertura impermeabile con caratteristiche avvolgibili e/o retrattili o amovibili;
  - Le coperture retrattili e/o avvolgibili quali strutture di riparo analoghe ai copriscopri, qualora funzionali per il carico e scarico o al collegamento protetto tra manufatti e/o impianti, dotate di copertura a telo impermeabile con caratteristiche mobili, apribili o rimovibili;
  - Le coperture di riparo tipo basculante o scorrevole, dotate di copertura a telo impermeabile, lastre di vetro o pannelli plastici, aventi caratteristiche mobili e /o apribile e/o rimovibili;
  - I gazebo coperti con teli impermeabili amovibili;
  - Le pensiline, i pergolati, le tettoie con profondità inferiore a m1,5;
19. Le strutture a pergo-tenda, delle aree pertinenziali o degli edifici residenziali, dotate di binari con copertura a **telo retrattile** impermeabile, ancorate al suolo e anche se munite di minima copertura rigida esclusivamente finalizzata alla protezione del telo in posizione raccolta, a condizione che siano di **superficie inferiore ai 15 mq** non si configurano quali aumenti di volume ovvero della superficie coperta né creazione o modificazione di un organismo edilizio, né alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa la struttura, in ragione della sua inidoneità a modificare la destinazione d'uso degli spazi esterni interessati, della sua facile e completa rimovibilità, dell'assenza di tamponature verticali e della facile rimuovibilità della copertura orizzontale in particolare se meccanicamente o elettricamente detraibile, si configura alla stregua di arredo esterno di riparo e protezione, funzionale alla miglior fruizione temporanea dello spazio esterno all'appartamento a cui accede ed è riconducibile agli interventi manutentivi di cui all'art. 6 comma 1, del DPR 380/2001.
20. **La legittimazione di tali manufatti in data successiva all'entrata in vigore del POC non ne consente, altresì, la trasformazione ed il recupero senza la preventiva verifica dell'indice di Su o Sa massime realizzabili qualora le stesse fossero da considerarsi per atto di coordinamento tecnico come Su o Sa.**
21. **La configurazione di tali elementi o manufatti, installati in ogni modo in aree pertinenziali di edifici principali,**

extra indice di Sa, non ne consente, in assenza di titolo abilitativo, (SCIA o PdC) di poter essere trasformato o recuperato ai fini della dotazione di Superficie Accessoria o ai fini del recupero in Superficie Utile senza il relativo pagamento del contributo di costruzione calcolato quale nuova costruzione in considerazione a quanto previsto nel progetto di recupero.

22. Quanto sopra è stabilito, salve diverse disposizioni derivanti da normativa sovraordinata successivamente intervenuta.

23. La chiusura di spazi praticabili coperti, aventi le medesime caratteristiche di loggiati, balconi, terrazze, portici ma chiusi sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili, con vetri o infissi per la formazione di verande di riparo da agenti atmosferici, senza trasformazione o ampliamento dell'ambiente utile, sono consentite in ogni parte del territorio e senza necessaria verifica del rapporto aero illuminante nei riguardi dell'ambiente utile confinante in quanto intervento edilizio non direttamente determinante trasformazione dell'originario uso a loggia della veranda che continua pertanto a configurarsi quale Sa qualora non vi sia il funzionale ampliamento dell'ambiente utile confinante. Si prescrive che gli elementi di chiusura siano realizzati con infissi di tipo trasparente ed apribile al fine di consentire idoneo apporto di illuminazione ed il ricambio d'aria ai locali esistenti. L'installazione di infissi totalmente apribili non costituisce variante prospettica.

24. Si considerano legittimamente conseguibili ed attuabili le trasformazioni di Sa in Su e i cambi d'uso di volumi tecnici o vani tecnici locali che, prima dell'entrata in vigore della definizione omogenea derivata dall'atto di coordinamento tecnico regionale, che presentino presentavano i requisiti minimi igienico sanitari minimi previsti per il nuovo uso ed erano conseguentemente trasformabili dal punto di vista igienico sanitario proprio per la diversa applicazione del parametro edilizio come precedentemente definito. In virtù della disciplina sovraordinata sono pertanto ammessi extraindice e assimilati ad ampliamenti in sagoma.

#### Art. 9.7 - Superficie coperta (SQ) (cassato)

#### Art. 9.8 - Superficie di Vendita (SV) (cassato)

#### Art. 9.9 - Piano di un edificio (cassato)

#### Art. 9.10 – Altezze (cassato)

#### Art. 9.11 – Dotazioni territoriali - Esclusioni

1. Le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali sono definite dal Capo A-V dei "Contenuti della Pianificazione" Allegato alla LR 20/2000 e s.m.i.; i relativi articoli richiamati si riferiscono a tale allegato:

- Parcheggi pubblici (P1): costituiscono opere di urbanizzazione primaria e riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23.
- Parcheggi pubblici (P2): costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti e concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24.
- Verde pubblico di insediamento (V1): costituisce dotazione ecologica ed ambientale ed è lo spazio di verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani di cui all'art. A-25.
- Verde pubblico territoriale (V2): costituisce dotazione ecologica ed ambientale ed è lo spazio a verde di interesse territoriale non compreso nel V1 di cui all'art. A-25
- Verde privato (V3): è lo spazio verde privato che concorre ai sensi del comma 4 dell'art. A-25 al raggiungimento delle finalità indicate al Capo A-V della LR 20/2000 anche se ad esclusivo servizio dei singoli edifici come indicato nel relativo comma 3 del medesimo articolo.

2. Le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni di servizio esclusivo degli edifici che non concorrono alle finalità indicate al Capo A-V dei "Contenuti della Pianificazione" Allegato alla LR 20/2000 e s.m.i. sono, di conseguenza, escluse dalle Dotazioni Territoriali:

- Parcheggi pertinenziali (P3): i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto ovvero posti moto adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della L. 122/89 e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui all'art. 41.  
I parcheggi privati pertinenziali per l'urbanistica commerciale (art. 37), riguardano spazi di uso comune (aree o costruzioni, o loro porzioni) che rimangono di proprietà privata, adibiti a parcheggio per veicoli, al servizio

esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla Delibera di Consiglio Regionale n. 1253/99, punto 5.2.1 e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui all'art. 41.

Si segnala che per le attività di logistica o attività di noleggio veicoli, con o senza conducente, all'art. 41 sono riportate prescrizioni particolari.

Il RUE (art.41), ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della LR 5/2013 per le "sale gioco" (UB15-bis), prescrive apposite dotazioni di Parcheggio pertinenziale ad uso degli avventori.

- Verde privato (V3): è lo spazio verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici.

## Art. 9.12 – Distanze – deroghe

### 1. Deroghe alle distanze

1.1 Le norme relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti pubblici e/o di interesse pubblico;
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione del rischio sismico, qualora prescritti, suggeriti o auspicati dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) adeguamenti e miglioramenti dei requisiti energetici dei fabbricati (coibentazioni a cappotto, pareti ventilate, installazione di pannelli fotovoltaici e solari, ecc. ecc);
- d) interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (Art.7-ter della LR 20/2000);

1.2. Sono ammesse inoltre distanze inferiori a quelle prescritte nei successivi articoli:

- a) nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, PU o PRA approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse;
- b) in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari (ad es. allineamenti);
- c) in caso di accordi fra privati debitamente trascritti, qualora previsti dal presente RUE;
- d) In caso di richiesta o presentazione di titolo abilitativo edilizio con firma congiunta o vistata per accettazione tra i confinanti interessati.

1.3. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica alle seguenti opere o manufatti **fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile**:

- manufatti per impianti tecnologici **al servizio del territorio pubblici o di uso pubblico aventi altezza (H) inferiore di m 2,50**;
- manufatti dei percorsi pedonali e ciclabili: sovrappassi, scale mobili, rampe ecc.;
- strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa dei trasporti pubblici, cabine, opere artistiche, ecc.);
- pergolati e tendoni senza pareti;
- costruzioni interamente interrate, coperte o a cielo aperto;
- **piscine interrate o piscine fino ad un' altezza massima fuori terra di 0,50 ml**

1.4. Per le distanze disciplinate e definite da norme statali o di altri Enti, le eventuali deroghe debbono essere richieste agli Enti interessati.

1.5 Ai fini della deroga sulle distanze ai sensi dell'art. 7-ter, commi 3-bis e 3-ter della LR 20/2000 finalizzata a favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio anche in relazione all'esercizio dei benefici riguardanti eventuali incentivi volumetrici. Lo strumento urbanistico comunale prevede l'applicazione con intervento edilizio diretto, ovvero, attraverso intervento edilizio convenzionato nel caso vi siano altri aspetti pubblici e/o di interesse pubblico da considerare.

1.6. La valutazione dei progetti riguardanti le materie di cui all'art. 7-ter della LR 20/2000, salva la volontà dell'amministrazione di favorire tali interventi, qualora vi sia la necessità di valutare vari interessi di carattere pubblico al fine di operare una considerazione unitaria dei vari aspetti, è eseguita in CdS ai sensi della L. 241/90.

### 2. Distanze dagli elettrodotti metanodotti e reti tecnologiche

La distanza dagli elettrodotti metanodotti e reti tecnologiche si calcola perpendicolarmente rispetto all'asse dell'infrastruttura o come diversamente stabilito dalle normative specifiche di settore o dagli enti competenti anche in occasione di rilascio di parere di competenza attraverso specifiche prescrizioni.

## Art. 9.13 – Volumi (cassato)

## Art. 9.14 – Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti (cassato)

### Art. 9.15 – Elementi di Arredo delle aree pertinenziali.

1. I seguenti elementi sono considerati arredo delle aree pertinenziali:

- a) **Cassette da giardino di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**, realizzate in materiale metallico o in legno o in altro materiale, a condizione che sia commercializzato a corpo unico, non presenti caratteristiche murarie strutturali e neppure aspetti di assemblaggio precario (es. baracche o manufatti composti di elementi di recupero o materiali provenienti da demolizione, ecc.), di superficie coperta calpestabile inferiore a 9 mq, altezza media non superiore a m. 2,20, aventi peso proprio e portato complessivamente inferiore a 50 kN/mq (corrispondente a circa 490,5 Kg massa/mq), e nel numero massimo di una per ogni edificio con area pertinenziale o una per ogni unità immobiliare con giardino privato anche appoggiate su soletta di pavimentazione ma non fissate al suolo. La collocazione di tali elementi non deve creare disturbo a causa di odori o di emissioni sonore nei riguardi dei confinanti in considerazione che non devono essere impropriamente utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili. Sono fatte salve le distanze minime dettate da codice civile.
  - b) **Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, di carattere accessorio e funzionali al riparo di animali domestici e/o affezione e/o compagnia come definiti dalla normativa** (LR n.5 del 17/02/2005), richiesti dall'esigenze dell'uso, anche coperti con materiale impermeabile, (tipo Cucce, Box, Recinti Coperti, ecc. ) realizzate in materiale metallico o in legno o in altro materiale idoneo all'impiego, a condizione che sia commercializzato a corpo unico, non presenti caratteristiche murarie strutturali e neppure aspetti di assemblaggio precario (es. baracche o manufatti composti di elementi di recupero o materiali provenienti da demolizione, ecc.), di superficie coperta calpestabile inferiore a mq 9,00 e con altezza inferiore a m 2,20, aventi peso proprio e portato complessivamente inferiore a 50 kN/mq (corrispondente a circa 490,5 Kg massa/mq) e nel numero massimo di una ogni edificio con area pertinenziale o una per ogni unità immobiliare con giardino privato anche appoggiate su soletta di pavimentazione ma non fissate al suolo. La collocazione di tali elementi non deve creare disturbo a causa di odori o di emissioni acustiche nei riguardi dei confinanti. Sono fatte salve le distanze minime dettate da codice civile o da norme tecniche nei riguardi di elementi in base all'analogia della caratteristica del probabile disturbo (canne di aerazione o esalazione, sfiati, serbatoi, vasche, tubi, ecc. ecc).
  - c) **Elementi di arredo delle aree pertinenziali di carattere accessorio o impiantistico richiesti dall'esigenze dell'uso**, (Barbecue, Forni, Fontanelle, Secchiali, manufatto esterno dei Pozzi, ecc. ) realizzate in materiale prefabbricato idoneo all'impiego, a condizione che sia commercializzato a corpo unico, o realizzato secondo le tipologie dei canoni tradizionali. non presenti caratteristiche murarie strutturali e neppure aspetti di assemblaggio precario (es. baracche o manufatti composti di elementi di recupero o materiali provenienti da demolizione, ecc.), di superficie di ingombro inferiore a mq 4,00 e con altezza inferiore a m 2,40, aventi peso proprio e portato, qualora dotati di tettoia di copertura per il riparo della persona, complessivamente inferiore a 50 kN/mq (corrispondente a circa 490,5 Kg massa/mq) e nel numero massimo di una ogni edificio con area pertinenziale o una per ogni unità immobiliare con giardino privato anche appoggiate su soletta di pavimentazione ma non fissate al suolo. La collocazione di tali elementi non deve creare disturbo a causa di odori o di emissioni acustiche nei riguardi dei confinanti. Sono fatte salve le distanze minime dettate da codice civile o da norme tecniche nei riguardi di elementi in base all'analogia della caratteristica del probabile disturbo (canne fumarie, serbatoi, vasche, tubi, ecc. ecc)
2. Le installazioni dei suddetti elementi di arredo delle aree pertinenziali entro i limiti indicati, sono ammesse in tutto il territorio comunale, non sono computati ai fini della quantità di dotazione di Sa massima o minima realizzabile né ai fini del calcolo delle distanze, con le esclusioni ivi indicate e ai sensi del comma 1 del citato articolo 6 del DPR 380/2001. L'inizio lavori in tale caso deve essere comunicato anche per via telematica dall'interessato al comune. Sono altresì esonerati dal pagamento del contributo di costruzione in quanto Attività di Edilizia Libera (AEL). Sono vigenti le distanze minime previste dal Codice Civile.
3. Per gli elementi pertinenziali fuori dai limiti dimensionali indicati (superficie inferiore a mq 9,00 e con altezza inferiore a m 2,,20, aventi peso proprio e portato complessivamente inferiore a 50 kN/mq (corrispondente a circa 490,5 Kg massa/mq) e nel numero massimo di una ogni edificio con area pertinenziale o una per ogni unità immobiliare con giardino privato) aventi tuttavia analoghe caratteristiche tipologiche, formali e costruttive, dei suddetti elementi, occorre trasmettere al comune la SCIA con attestazione asseverata di un tecnico che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti urbanistici vigenti e che siano compatibili con la normativa in materia sismica, e con quella sul rendimento energetico, nell'edilizia, con contestuale deposito del progetto. Tali elementi devono continuare a configurarsi come interventi pertinenziali esclusi dalla nuova costruzione ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera e.6) del DPR 380/2001 in quanto non comportanti un volume superiore al 20% dell'edificio

principale o dell'unità immobiliare di riferimento. Anche tali interventi eccedenti, non sono computati ai fini della quantità di SA massima o minima realizzabile né ai fini del calcolo delle distanze, tuttavia per gli stessi non essendo configurabili come arredi delle aree pertinenziali non sono esonerati dal versamento del contributo di costruzione essendo soggetti a titolo abilitativi, previa verifica degli indici edificatori.

4. La configurazione quale elementi pertinenziali extra indice di SA, non ne consente, in assenza di titolo abilitativo (SCIA o PdC), di poter essere trasformate o recuperate ai fini della dotazione di Superficie Accessoria o Superficie Utile senza verifica dell'indice.
5. Tale attività edilizia è regolata sul territorio comunale ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 380/2001, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del decreto legislativo 267/00. Inoltre le modalità di determinazione del contributo tengono conto di quanto indicato dall'art. 16 e 17 del DPR 380/2001 come modificato dalla L.164/2014.
6. Quanto sopra è stabilito, salve diverse disposizioni derivanti da normativa sovraordinata successivamente intervenuta.

## CAPO IV – DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN AMBITO AGRICOLO

### Art. 10.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica

1. E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.
2. I caratteri distintivi dell'azienda agricola, forestale, zootecnica sono pertanto:
  - a) l'utilizzazione dei terreni costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune, oppure da terreni costituiti da uno o più appezzamenti contigui e ricadenti in più comuni, per la produzione agricola, forestale, zootecnica;
  - b) l'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio.
3. I terreni possono essere in proprietà od in affitto. Non costituiscono "azienda agricola, forestale, zootecnica" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.

### Art. 10.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

1. La SAU (Superficie Agricola Utilizzata), come definita dall'ISTAT, è l'insieme delle superfici destinate a seminativo, prati permanenti, pascoli, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari e castagneti da frutto, nonché di quelle aree che contribuiscono a questi usi (p.e., siepi). al netto delle tare improduttive.
2. Una diminuzione o un aumento del rapporto SAU, anche in rapporto alla ST può segnalare oltre che una variazione degli effetti sul paesaggio e sull'ecologia d'un territorio, anche un'evoluzione economico-sociale, gestionale e strutturale dell'agricoltura e delle aziende agricole.
3. Analizzando la sua evoluzione nel tempo, si può dedurre l'impatto che le aziende agricole esercitano sull'ambiente soprattutto in termini di uso agricolo del suolo, indipendentemente dalla dimensione e dalla struttura delle aziende agricole, l'estensivizzazione dell'agricoltura o abbandono di aree marginali, fenomeni ulteriormente correlabili a influenze negative o positive sulla qualità del suolo.

### Art. 10.3 - Imprenditore Agricolo (IA) e Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)

1. Ai fini della definizione di Imprenditore Agricolo (IA) si assume quanto riportato ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 228/2001, (modificativo dell'art. 2135 del CC).
2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la definizione di "Imprenditore Agricolo Professionale" (IAP) è riportata nell'art. 1 del D.Lgs 99/2004, ed è ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999.

### Art. 10.4 - Coltivatore diretto

1. La definizione di coltivatore diretto è riportata nell'art. 31 della L. 590/65.

### Art. 10.5 - Unità Lavorativa Uomo (ULU)

1. Per Unità Lavorativa Uomo (ULU) si intende un'unità di lavoro corrispondente a 225 giornate/anno di 8 ore ciascuna e costituisce l'unità di calcolo dell'attività lavorativa necessaria per la conduzione dell'azienda. Sono fatte salve le definizioni riportate nella normativa sovraordinata (CE, Statale o Regionale) senza ulteriore necessità di modifica

#### Art. 10.6 - Centro aziendale

1. Si definisce "Centro Aziendale" il luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola "complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa". Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo". Può non coincidere con il centro amministrativo.

#### Art. 10.7 - Serra fissa

1. Si intende la **una** costruzione stabilmente ancorata al suolo **mediante opere murarie o simili, con coperture traslucide dotata di elementi di copertura** tali da consentire l'illuminazione naturale, **destinate** **destinata** alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre fisse i "tunnel stagionali".
2. Nel dettaglio per "costruzione stabilmente ancorata al suolo" è da intendersi il complesso di elementi in grado di assolvere ad una funzione statica ed in grado di garantire idonea sicurezza in relazione alle azioni esterne (neve, vento, urti) per mutua collaborazione di strutture dotate di elementi di fondazione interrati o fuori terra, con (alternativamente):
  - elementi di copertura impermeabile fissi;
  - trasformazione permanente del suolo ineditato.

#### Art. 10.8 - Serra di tipo agro-industriale

- ~~1. Si intende la costruzione nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie.~~
2. **Si rinvia alla definizione dell'art. 10.7**

#### Art. 10.9 - Allevamento

1. Si definisce allevamento:
  - **domestico** quello destinato al consumo familiare;
  - **intensivo** quello dove il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo (p.v.) per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti;
  - **industriale** l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al punto precedente.

#### Art. 10.10 – Unità di Grosso Bovino (UGB)

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di p.v. corrispondono a 7-8 bovini per Ha (assumendo per la vacca da latte 5 - 5,5 q.li). Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di U.G.B. (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 U.G.B. corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano i sottoelen-  
cati coefficienti di conversione:

##### BOVINI

- Vacche.....	1,00	U.G.B.
- Vitelli scolastrati.....	0,10	" " "
- Vitelli di età inferiore ai sei mesi .....	0,25	" " "
- Vitelli di età compresa da 6 a meno di 1 anno .....	0,35	" " "
- Da 1 anno a meno di 2 anni:		
a) maschi		
- da riproduzione .....	0,60	" " "
- da macello .....	0,70	" " "
b) femmine		

	- da allevamento .....	0,60	" " "
	- da macello .....	0,70	" " "
- Di 2 anni e più			
a) maschi			
- da riproduzione .....	0,70	" " "	
- da macello .....	0,90	" " "	
b) femmine			
- manze da allevamento .....	0,80	" " "	
- manze da macello .....	0,90	" " "	
OVINI:			
- pecore .....	0,10	" " "	
- agnelli, agnelloni, montone, castrati .....	0,10	" " "	
CAPRINI:			
- capre .....	0,10	" " "	
- capretti, caprettoni, becchi .....	0,10	" " "	
EQUINI:			
- cavalli .....	0,75	" " "	
- asini, muli, bardotti .....	0,75	" " "	
SUINI:			
- Di peso inferiore a 20 Kg .....	0,027	" " "	
- Da 20 Kg a meno di 50 Kg .....	0,200	" " "	
- Da 50 e più			
a) verri .....	0,400	" " "	
b) scrofe .....	0,500	" " "	
c) da macello:			
- da 50 Kg a meno di 80 Kg .....	0,250	" " "	
- da 80 Kg e più .....	0,300	" " "	
CONIGLI:			
- fattrici .....	0,020	" " "	
- altri conigli .....	0,010	" " "	
AVICOLI:			
- polli da carne .....	0,007	" " "	
- galline da uova .....	0,017	" " "	
- tacchini, galline, faraone			
- anatre, oche .....	0,030	" " "	

#### Art. 10.11 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)

1. Il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola, aziendale e/o interaziendale agricola, deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

#### Art. 10.12 – Atto unilaterale d'obbligo per l'ambito agricolo

1. E' l'atto con il quale vengono definiti ed assunti gli impegni da parte dell'Imprenditore Agricolo, Imprenditore Agricolo Professionale ovvero coltivatore diretto, in merito ai contenuti del Programma di Riconversione o Ammodernamento (PRA) (assetto culturale e tipo di utilizzo dei fabbricati) ed alla attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti dallo strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda agricola, forestale, zootecnica.
2. Con il medesimo atto vengono altresì definiti i vincoli di inedificabilità, di asservimento e di destinazione d'uso dei fabbricati e costruzioni esistenti o da realizzare, in riferimento alla documentazione catastale ad esso allegata.
3. L'atto viene allegato ai Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola, ai singoli titoli abilitativi previsti nonché a tutti i successivi atti di trasferimento di diritti reali sui terreni ed edifici interessati.

## CAPO V – RICHIAMI A DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E MUTAMENTI D'USO

#### Art. 11.1 - Richiamo alla normativa nazionale che stabilisce la Definizione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 (prevalenti sulle disposizioni degli strumenti

urbanistici generali, e dei regolamenti edilizi). I richiami indicati nel presente RUE si riferiscono a tale normativa.

Solo ai fini applicativi dell'art.13 della LR 15/2013 si definiscono significativi movimenti di terra le attività che comportino un volume di terra movimentato superiore ai 200 mc o comportino la realizzazione di un rilevato con altezza superiore a mt 0,50 sul livello di campagna.

#### **Art. 11.2 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti alla lettera a) del citato DPR 380/2001.

#### **Art. 11.3 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti alla lettera b) del citato DPR 380/2001.

#### **Art. 11.4 - Restauro scientifico (RS) (cassato)**

#### **Art. 11.5 - Restauro e risanamento conservativo (RC)**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti alla lettera c) del citato DPR 380/2001.
2. Gli interventi di RC comprendono le seguenti sottogategorie:
  - restauro scientifico (RC-S)
  - restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A);
  - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B);
3. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale devono in ogni caso attenersi, fatte salve le strutture e/o dotazioni consentite dall'art. 9.6 del RUE, 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 fatto salvo quanto indicato dal comma 2 dell'art.11 della LR 15/2013;
  - possibilità di realizzare 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 volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, 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). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto generalmente incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio, fatte salve le strutture consentite dall'art. 9.6 del RUE.
  - rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, fatte salve le norme sul miglioramento energetico delle prestazioni degli edifici e le opere per il miglioramento delle strutture al rischio sismico, le quali andranno considerate, progettate ed adeguate, in relazione agli specifici casi e nel rispetto dei precedenti principi, 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 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 del paesaggio e della vegetazione.
4. Gli interventi di restauro scientifico (RC-S) riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
  5. Il tipo di intervento prevede:
    - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
      - il restauro o 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 distributivo-organizzativo originale;
      - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra 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 o la quota dei seguenti elementi strutturali:
      - murature portanti sia interne che esterne;
      - solai e volte;
      - scale;
      - tetto, 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 ed igienico sanitari essenziali nel rispetto di quanto indicato ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata evitando che restino "a vista".
  6. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata 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.
  7. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici 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, l'inserimento di elementi di arredo che possano comportare, a giudizio della CQAP, una modificazione o alterazione incompatibile con lo stato originario dei luoghi.
  8. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A (RC-A) riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica da mantenere, le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

    - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
      - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
      - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
    - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
      - murature portanti sia esterne che interne;
      - solai e volte;
      - scale;
      - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
    - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
    - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
  9. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-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.
  10. Il restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-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.

11. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-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, l'inserimento di elementi di arredo che possano comportare a giudizio della CQPA una modificazione dello stato originario dei luoghi.
12. 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.
13. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.  
Il tipo di intervento prevede:
  - 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 e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
14. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-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.
15. Il restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-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.
16. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B) deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.
17. 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 e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.

#### **Art. 11.6 - Ripristino tipologico (RT) (cassato)**

#### **Art. 11.7 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono definiti alla lettera d) del citato DPR 380/2001.

2 Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria o come desumibile da atti e/o altra documentazione.

3 In generale negli interventi di RE ricostruttiva attuata su edifici disciplinati ai sensi dell'art. 20 delle vigenti norme o su edifici singoli del territorio rurale è ammesso lo spostamento dell'area di sedime dei fabbricati esclusivamente se finalizzato all'adeguamento delle distanze minime di cui al DM 1444/68.

La modifica dell'area di sedime è ammessa con le seguenti limitazioni:

- conservazione dello schema della corte colonica se esistente,
- traslazione che conservi una sovrapposizione minima pari al 50% per edifici isolati;

4 All'interno delle fasce di rispetto stradale, per le quali si rinvia alla disciplina di cui all'art. 19.1 del PSC Vigente, la ristrutturazione edilizia è ammessa esclusivamente nei limiti di conservazione dell'area di sedime, consentendone una traslazione massima che ripristini le distanze minime dal confine previste per l'ambito.

E' ammesso lo spostamento e modifica dell'area di sedime esclusivamente se finalizzata alla ricostruzione dell'edificio fuori dalla fascia di rispetto.

5 Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono suddivisi nelle seguenti sub-categorie:

- ristrutturazione pesante (RE-P);
- ristrutturazione con vincolo parziale (RE-V);
- ristrutturazione attraverso ripristino edilizio (RE-D);
- ristrutturazione attraverso ripristino tipologico (RE-T);

6 La ristrutturazione edilizia pesante (RE-P): Tale intervento riguarda in generale gli interventi di ristrutturazione privi di vincoli, prescrizioni e modalità costruttive di carattere parziale, di ripristino edilizio ovvero tipologico riportate nei successivi punti.

7 La ristrutturazione con vincolo parziale (RE-V): tale intervento è finalizzato agli interventi sugli edifici esistenti in ambito agricolo laddove appositamente individuati o in altre parti del territorio dove specificatamente indicato negli elaborati grafici del presente RUE.

Tale intervento include la demolizione e ricostruzione dell'edificio mantenendo la stessa volumetria:

- l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile anche attraverso la realizzazione di soppalchi o solai aggiuntivi purché realizzati all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità individuate nel presente RUE;
- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria e la tipologia della copertura;
- interventi sulla struttura attraverso il consolidamento e/o rinnovo esteso in tutto e/o in parte a larghe porzioni dell'edificio;
- la previsione di un insieme sistematico di opere che possono portare, ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- la previsione di nuove unità abitative e/o il cambio di destinazione d'uso.

8 Il Ripristino edilizio (RE-D). Tali interventi riguardano gli spazi originariamente già edificati e ora parzialmente e/o completamente demoliti dei quali è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e consistenza, attingendo alle mappe catastali e alle relative tradizioni tipologiche, desumibili per analogia, urbana ovvero rurale, dall'abaco degli edifici di cui all'art. 20 paragrafo 1 punto 1.4 e/o anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale e per i quali è opportuno ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, ovvero nella corte, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989 n° 122 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

9 Il Ripristino tipologico (RE-T): Tali interventi riguardano gli edifici o parti di essi fatiscenti, parzialmente o totalmente crollati o demoliti di cui è possibile accertarne la preesistente consistenza sulla base di documentazione probatoria (planimetrie catastali di primo impianto, originari titoli abilitativi, mappe catastali, immagini di repertorio, stampe e/o disegni dell'epoca, ecc.), accertante la loro organizzazione tipologica originaria e/o individuabile in dettaglio anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Nel territorio rurale, previo deposito di un progetto unitario, è ammesso lo spostamento dell'area di sedime esclusivamente finalizzata alla ricostruzione dell'edificio fuori dalle fasce di rispetto dei vincoli o per la ricostruzione delle geometrie tipiche della corte agricola.

#### **Art. 11.8 - Mutamento della destinazione d'uso – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (CD)**

1. Il mutamento della destinazione d'uso è definito e regolato dall'art. 28 della LR 15/2013 e s.m.
2. Il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante introdotto dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 rispetto alle categorie funzionali ivi indicate è definito con le disposizioni integrate stabilite dall'art. 28 della LR 15/2013 come modificato dall'art. 34 della LR 9/2015 ed in linea con le indicazioni di valutazione di compatibilità di cui all'art. 12.1 e 12.2 del presente RUE.
3. Fino all'entrata in vigore di Atti di Coordinamento Tecnico Regionale ai sensi dell'art. 12, comma 4, lettera g - "classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali" – rimangono vigenti le classificazioni indicate al capo VI del RUE.
4. Rimangono applicabili, in linea con le finalità di cui al comma 3 dell'art. 23-Ter del DPR 380/2001 e con le

precisazioni di cui all'art. 28 della LR 15/2013 (come modificato dall'art. 34 della LR 9/2015) le disposizioni e le modalità di valutazione della compatibilità del passaggio da un uso all'altro di usi indicati nella medesima categoria funzionale di cui al capo VI, con le modalità indicate all'art. 12.1 e 12.2 del presente RUE. Le medesime modalità di valutazione di compatibilità dell'uso in Conferenza dei Servizi (CdS ai sensi della L. 241/90), indicate agli art. 12.1 e 12.2, si applicano anche ai cambi di destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra nei casi in cui l'uso non sia direttamente previsto nell'ambito. L'esito favorevole della CdS consente il cambio di destinazione d'uso fatti salvi i titoli edilizi necessari e le relative dotazioni (reperite, realizzate o monetizzate) ai sensi della LR 15/2013.

5. Il mutamento d'uso verso "Sala Gioco" (UB15-bis), con o senza opere, è soggetto ai sensi dell'art. 6 comma 3-bis e 3-ter della LR 5/2013 e s.m.i. (Art. 4 della LR 2/2015) a titolo abilitativo ivi indicato (PdC), con le procedure abilitative disposte al medesimo articolo (Norma specifica introdotta ai sensi dell'art. 10, comma 2, del DPR 380/2001). Le valutazioni di compatibilità dell'uso UB15-bis rispetto agli ambiti ovvero edifici sono effettuate in CdS ai sensi della L. 241/90 in relazione agli elementi e alle caratteristiche della "Sala Gioco" prevista, come riportate al comma 3 dell'art. 6 della LR 5/2013. Nei casi di trasferimento di "Sala Gioco" ovvero di uso analogo, come definito nell'art. 6 comma 3-ter della LR 5/2013, già precedentemente insediato, per il quale viene richiesto il trasferimento in un ambito ovvero in edificio indicato dal RUE come non compatibile, la valutazione in CdS di trasferimento di esercizio tiene conto della preesistenza del particolare uso come ora definito agevolandone e consentendone in via di principio il trasferimento in altri locali alle stesse condizioni qualora le stesse non siano migliorabili.
6. Il mutamento di destinazione d'uso conseguito ed associato in parallelo con interventi di riqualificazione edilizia attuabili in ogni ambito ed in particolare negli ambiti di riqualificazione urbanistica, anche in attesa di POC, stante la natura di intervento qualificabile di interesse pubblico, sono valutati con le procedure di cui al punto 4 precedente.
7. Le valutazioni di compatibilità per l'uso "Sale Gioco" (UB15-bis) comprendono le valutazioni di impatto acustico (L. 447/95 e DPCM 05/12/1997) condotte da tecnico competente in acustica, nonché quelle relative alla necessaria disponibilità di dotazioni territoriali e pertinenziali ai sensi dell'art. 41 del RUE.
8. Il cambio di destinazione verso l'uso UB21 è consentito negli ambiti urbani a condizione che vengano garantite modalità di accesso sostenibili ed adeguate mitigazioni, attuate attraverso la nuova realizzazione di impianti di ultima generazione (con particolare attenzione all'applicazione delle BAT (migliore tecnologia disponibile) o attraverso recupero e ristrutturazione di fabbricati esistenti con eventuale convenzione nella quale sono indicate le forme di mitigazione necessarie al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione, escludendone anche l'uso delle aree esterne quali depositi temporanei o stabili di materiale di recupero.

#### **Art. 11.9 - Nuova costruzione (NC)**

1. Per "nuova costruzione" (NC) si intendono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio definiti dall'art. 3 lettera e) del DPR 380/2001.

#### **Art. 11.10 – Demolizione (D)**

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti con l'intento di non ricostruirli né modificarli in seguito. Tali interventi non sono contemplati nell'art.3 del DPR 380/2001. Qualora siano associati ad interventi di ricostruzione o modifica fanno parte integrante dell'intervento principale.

#### **Art. 11.11 – Ricostruzione (RI)**

1. Si definisce ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale di una costruzione e la realizzazione, su diversa area di sedime e con una diversa e maggiore volumetria, di una nuova costruzione. Tali interventi non sono contemplati nell'art.3 del DPR 380/2001. Qualora siano associati ad interventi di ricostruzione senza modifica della volumetria fanno parte integrante dell'intervento principale.

#### **Art. 11.12 - Recupero e risanamento delle aree libere (RAL) (cassato)**

#### **Art. 11.13 - Ristrutturazione urbanistica (RU)**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono quelli definiti all'art. 3, lettera f), del DPR 380/2001.
2. Gli interventi riguardano le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici anche mediante la

demolizione e/o costruzione, ovvero attraverso il recupero delle aree libere, sulla base di parametri planovolumetrici specificati ammessi, e ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria.

#### **Art. 11.14 - Significativi movimenti di terra (MM) (cassato)**

#### **Art. 11.15 - Opere minori (OM)**

1. Riguardano opere e manufatti non definibili tra gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 che, pur intervenendo sull'aspetto urbano di aree ed edifici, non ne costituiscono parte funzionale né pertinenziale, ma assumono esclusivamente un ruolo di "corredo" e/o abbiano rilevanza esclusivamente nel "quadro dell'arredo urbano".
2. Ai fini puramente esplicativi ed interpretativi si fa riferimento al quadro identificativo delle opere edilizie minori e tipologie d'intervento, con relative indicazioni procedurali, che sono, per loro natura ed interesse, escluse dalla necessità di essere dotate di un titolo abilitativo o comunicazione di inizio lavori per essere eseguite, fatte salve le indicazioni e/o disposizioni di contesto che potranno essere impartite dalla amministrazione comunale in caso di nulla osta e/o parere da parte della stessa nei casi di possibile interferenza con il patrimonio pubblico o di interesse pubblico.

#### **Art. 11.16 – Interventi di conservazione**

1. Riguardano gli interventi descritti e definiti all'art. 3 bis del DPR 380/2001.
2. In tutti i casi in cui gli edifici esistenti sul territorio, indipendentemente dalla individuazione dello strumento urbanistico, possano presentare incompatibilità con gli indirizzi della pianificazione, è facoltà dell'amministrazione favorire l'applicazione di tale procedura, con forme di compensazione incidenti, ovvero, anche non incidenti, direttamente ed esclusivamente sull'area interessata .
3. Gli interventi di conservazione possono essere individuati e regolati attraverso Convenzione Urbanistica che ne stabilisce le modalità attuative e le compensazioni territoriali necessarie a compensare o a ridurre gli effetti dell'incompatibilità con gli indirizzi della pianificazione, seguendo il principio della rilocalizzazione per analogia di ambito territoriale, oppure attraverso ricollocazione in altri ambiti per densificazione.
4. Sono inoltre consentite altre misure di perequazione comportanti intervento edilizio diretto convenzionato attraverso l'utilizzo di forme miste di ricollocazione e compensazione.

## **CAPO VI – RICHIAMI A DEFINIZIONI DELLE FUNZIONI E DEGLI USI**

#### **Art. 12.1 - Disciplina generale – Quadro normativo**

1. La funzione è il raggruppamento di diverse destinazioni d'uso all'interno delle funzioni indicate all'art. 23-ter del DPR 380/2001 - "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante".
2. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare, è rappresentata da quanto indicato al comma 3 del art. 28 della LR 15/2013 s.m.i.
4. L'elenco dei tipi d'uso è individuato di seguito e deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per similitudine all'interno delle funzioni urbanisticamente rilevanti.
5. Sino all'entrata in vigore di normativa sovraordinata, come indicato al comma 4 dell'art. 28 della LR 15/2013 come modificato dall'art. 34 della LR 9/2015, l'elenco dei tipi d'uso serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi consentiti (qualora legittimamente preesistenti) in ciascun ambito o sub-ambito individuati dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione delle dotazioni territoriali necessarie per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, parcheggi pubblici, verde privato e verde pubblico);
  - per l'applicazione degli oneri relativi al contributo di costruzione;
  - per l'applicazione dei requisiti richiesti dalle norme di settore come da ricognizione contenuta negli atti di coordinamento tecnico regionali finalizzati alla non duplicazione della normativa sovraordinata (atto di coordinamento tecnico regionale n. 994/2014);
  - ~~per individuare e definire gli elementi da trattare in CdS e da riportare nella eventuale convenzione urbanistica al fine dotare o compensare gli aspetti di carattere localizzativo e di necessaria diversa dotazione territoriale e/o pertinenziale al fine di favorire l'insediamento dello specifico uso anche in ambiti ovvero edifici nei quali potrebbe non essere direttamente consentito o previsto.~~

## Art. 12.2 – Elenco degli usi suddivisi per raggruppamento di categoria funzionale

1. La suddivisione è operata secondo il comma 1 della art. 23-ter del DPR 380/2001 con le finalità ivi indicate.
2. Le relative categorie funzionali sono individuate le funzioni secondo le lettere riportate al comma 1 dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i.:
  - a) residenziale;
  - a-bis) turistico-ricettiva;
  - b) produttiva e direzionale;
  - c) commerciale;
  - d) rurale.
3. All'interno di tali Funzioni, l'art.34 della LR 9/2015, recante modifiche all'art. 28 – “Mutamento della destinazione d'uso”- della LR 15/2013, definisce il mutamento d'uso rilevante, stabilendo una ulteriore suddivisione tra le funzioni di cui alla lettera b) produttiva e direzionale, generando due sottofunzioni:
  - b-bis) produttiva;
  - b-ter) direzionale
4. Si richiamano le modalità con cui la Regione si riserva di individuare gli usi che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima funzione come indicato al comma 4 dell'art. 28 della LR 15/2013 come modificato dalla LR 9/2015.
5. ~~Ai sensi dell'art. 23-Ter comma 3 del DPR 380/2001, lo strumento urbanistico comunale (RUE), stabilisce che sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso all'interno della medesima funzione, operati attraverso una valutazione tecnico urbanistica riguardante gli aspetti ed i criteri localizzativi in relazione alle diverse dotazioni territoriali e pertinenziali nonché relativamente alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici classificati, indicate nel presente RUE ovvero dalle normative sovraordinate, anche in relazione a possibili ed oggettive mutazioni della metodologia con cui vengono eseguite le attività funzionali, nei riguardi di intervenute riforme, adeguamenti e opportunità, offerte dalle attuali metodologie di mercato (Web Marketing, Social Networks, Marketing Mobile, Digital TV, Informatizzazione, Acquisti on-line, Consegne a domicilio, Lavoro a distanza, ecc. ecc), che possono molto rapidamente rendere non perfettamente aderenti e/o inattuali ovvero superati i criteri di dotazione territoriale stabiliti sulla base di altre logiche il cui confronto è tuttavia da eseguire rispetto ai parametri indicati.~~
6. ~~La valutazione della compatibilità dell'uso e del relativo cambio di destinazione, in relazione agli ambiti, anche nel caso di passaggio da una funzione all'altra e agli aspetti indicati al precedente punto 5, con le individuazioni e le verifiche di dettaglio, viene operata in Conferenza dei Servizi (CdS) ai sensi degli art. 14 e da 14-bis a 14-quinquies, della L. 241/90 s.m.i., alla quale partecipano gli enti interessati e nella quale vengono esaminati ed individuati gli aspetti di prescrizione, limitazione o compensazione derivati dall'istruttoria riguardanti l'attività da insediare, qualora **Qualora** l'uso richiesto non sia previsto nell'ambito considerato, **si attiveranno le procedure previste per legge**. Tali aspetti vengono poi riportati in eventuale apposita convenzione urbanistica regolante l'insediamento dell'attività.~~
7. ~~La funzione e/o l'uso esercitato **in modo prevalente** da una determinata attività è quello risultante dalla visura di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura. **Tale individuazione viene utilizzata anche ai fini delle valutazioni di cui al punto 5.**~~
8. ~~I requisiti di compatibilità delle “attività integrabili nell'ambito urbano di cui al capo A-III dell'allegato alla LR 20/2000, da considerare in CdS (L. 241/90) in caso di mutazione d'uso all'interno o all'esterno della medesima categoria funzionale, ad esclusione degli usi già previsti nell'ambito urbano considerato, per i rischi o disturbi eventualmente connessi, sono definiti come segue:~~
  - a) ~~attività soggetta al rilascio del “Certificato di Prevenzione Incendi” ai sensi dell'elenco di cui al DPR 151/2011;~~
  - b) ~~movimentazione di sostanze pericolose e o a rischio di incidente anche se non rivante;~~
  - c) ~~emissioni di radiazioni;~~
  - d) ~~emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi III (Aree di tipo misto);~~
  - e) ~~emissione in atmosfera di acriformi che possano creare disturbo alla popolazione e/o contengano sostanze cancerogene di cui al D.Lgs 152/06 Parte V;~~
  - f) ~~fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;~~
  - g) ~~lavorazioni in orario notturno, in particolare se collocate in edifici e/o in prossimità di essi, destinati anche ad altri usi;~~
  - h) ~~necessità in genere di dotazioni territoriali, e/o ecologiche, (infrastrutture stradali, parcheggi, aree di sosta ecc. ecc).~~

~~Il cambio d'uso con inserimento di usi non previsti per la funzione che caratterizza l'ambito ovvero l'edificio in questione è garanzia di tutela mediante verifiche preventive previste. A tal fine lo strumento~~

della convenzione urbanistica, quale condizione concordata, può stabilire aspetti di salvaguardia non esclusivamente di carattere normativo di ambito o zona oltre a prevedere e consentire forme di monitoraggio e durata compatibili con i contratti di locazione. Tale forma convenzionale ha la possibilità di estendere, in accordo con il soggetto attuatore dell'intervento, valutazioni aggiuntive anche su aspetti che non richiedono procedimenti di autorizzazione; i contenuti della convenzione hanno lo scopo di assicurare una garanzia assoluta, associata alle valutazioni di previsione effettuate in CdS. La convenzione stabilisce forme di valutazione sull'attività insediata estese ai cicli (modalità di lavorazione, attrezzature e prodotti e contiene vincoli che possono comportare modifiche ovvero limitazioni per mantenere la compatibilità dell'attività con l'ambito ovvero l'edificio;

9. Si richiama la specifica normativa riguardante le "Sale Gioco" (UB15-bis) con le procedure ivi indicate ai sensi della LR 5/2013 e s.m.i.
10. Si richiamano per l'uso UB21 – Recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti - le modalità di insediamento indicate all'art. 11.8 del RUE.

## **Elenco degli usi raccolti per categoria funzionale**

### **FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### **UA1 – Residenza**

Abitazioni, pertinenze (quali cantine, rimesse pertinenziali, soffitte) e non (centrale termica e simili). Può comprendere sedi legali ovvero svolgimento di altre attività comprese nei seguenti usi nei limiti di cui all'art. 11.8 punto 5. All'interno dell'abitazione possono essere previste le attività ricettive extralberghiere consentite dalle normative vigenti (ad esempio affittacamere, bed & breakfast, etc.);

#### **UA2 – Residenza collettiva**

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo;

#### **UA3 – Residenza in Microaree familiari (LR 11/2015)**

Soluzioni abitative innovative di carattere sia pubblico che privato, localizzate al di fuori degli ambiti di cui agli art. A-2, A-3bis, A-13, A-14, e A-15 della LR 20/2000.

### **FUNZIONE TURISTICO - RICETTIVA**

#### **UE1 – Attività ricettive alberghiere**

Attività ricettive alberghiere come definite dalla legislazione in materia, per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari;

#### **UE2 – Case per ferie, ostelli per la gioventù, campeggi**

Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari

### **FUNZIONE PRODUTTIVA E DIREZIONALE**

#### **Sottofunzione Produttiva**

**(Sottocategoria individuata dall'art. 34 della LR 9/2015 modificativa della art. 28 della LR 15/2013)**

#### **UB2 –**

Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli, etc. – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato

#### **UB3 – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale**

Attività produttive manifatturiero qualificate come artigianali non inserite nell'elenco delle industrie insalubri (D.M. 5 settembre 1994) e compatibili con la funzione abitativa – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato

#### **UB4 – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale**

Attività produttive manifatturiero qualificate come artigianali inserite nell'elenco delle industrie insalubri (D.M. 5

settembre 1994) generalmente non compatibili con la funzione abitativa → Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato previa valutazione in CdS.

**UB16** – Attività di servizio – attività di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli, etc. non compresi nell'UB2. – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato previa valutazione in CdS.

**UB17** – Attività di servizio – Attività di Trasporto, magazzinaggio temporaneo o permanente, gestione del trasporto e della distribuzione delle merci Attività di movimentazione, magazzinaggio e custodia delle merci/attrezzature – Logistica di livello urbano come definita nel documento approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 65 del 19/09/2006

**UB18** – Attività di servizio – Parcheggi privati non pertinenziali con fine di lucro  
Attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

**UB19** – Attività di servizio – Attività di costruzione  
Attività di costruzione, preparazione del cantiere, di completamento, nonché noleggio di macchine e attrezzature attinenti l'edilizia e relativi magazzini di stoccaggio dei materiali, non compresi nell'UB2.

**UB20** – Attività di servizio – Allevamenti speciali e attività di custodia di animali  
Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabili come attività agricola.

**UB21** – Attività di servizio – Recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti  
Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti (metallici o non metallici), solidi urbani o industriali e di biomassa

**UB22** – Attività di servizio – Attività espositive, fieristiche, congressuali  
Attività che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza interna ed esterna al territorio comunale

**UB23** – Attività culturali, ricreative  
Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività ricreative comprensive delle sportive e di spettacolo riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le limitazioni previste dalle normative preposte

**UB24** – Attività sanitarie  
Ospedali e case di cura, ambulatori, stabilimenti di acque curative, etc.

**UB25** – Attività di servizio – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile  
Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.

**UB26** – Attività di servizio – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso  
Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**UB27** – Attività d'istruzione – Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici  
Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**UB28** – Attività d'istruzione – Servizi sociali di base – Istruzione superiore  
Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.

**UB29** – Attività ricreative – Servizi sociali di base – Attività di Svago, riposo, esercizio sportivo  
Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori

### **UB30 – Studi professionali**

#### **UC1 – Attività manifatturiere industriali**

Attività manifatturiera industriale, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, di trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

#### **UC2 – Attività manifatturiere artigianali non-laboratoriali**

Attività manifatturiera artigianale, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

#### **UC3 – Attività manifatturiere artigianali laboratoriali**

Attività manifatturiera artigianale, svolta in unità immobiliare dotata di laboratorio, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

#### **UC4 – Attività industriali del settore agroalimentare e conserviere**

Attività industriale comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, ricerca, progettazione e sperimentazione, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati nonché di produzione e di trasformazione di fonti energetiche. Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

#### **UC5 – Attività zootecniche industriali**

Attività di allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola forestale zootecnica. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

Si definiscono attività zootecniche industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici aziendali (uso UD7).

### **Sottofunzione Direzionale**

**(Sottocategoria individuata dall'art. 34 della LR 9/2015 modificativa della art. 28 della LR 15/2013)**

#### **UB1 – Attività terziarie specializzate**

Attività terziarie comportanti generazione e attrazione di movimenti: ad esempio attività di carattere bancario, finanziario, assicurativo.

### **FUNZIONE COMMERCIALE**

#### **UB5 – Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato**

Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera a) della DGR 1253/99 s.m., (non superiore a 150 mq oppure 250 mq, ciascuno). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.

#### **UB6 – Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari**

Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera a) della DGR 1253/99 s.m., (superiore a 150 mq e fino a 800 mq oppure superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq).

**UB7 – Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari**

Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera a) della DCR 1253/99 s.m., (superiore a 150 mq e fino a 800 mq oppure superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq). Si applica, nei casi

previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015

**UB8 – Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita alimentari**

Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera b) della DCR 1253/99 s.m. (superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq oppure superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq).

**UB9 – Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari**

Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98, e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera b) della DCR 1253/99 s.m., (superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq oppure superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq) Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.

**UB10 – Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto**

Attività di commercio al dettaglio alimentari o miste, Svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera c) della DCR 1253/99, (superiore a 1.500 mq oppure a 2.500 mq) escluse le strutture di vendita di livello superiore di cui al punto 1.4 lettera e) della DCR1253/99 s.m. (di almeno 4.500 mq).

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, in base al punto 1.4 ultimo paragrafo della DCR 1253/99 s.m.

**UB11 – Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore non alimentare**

Attività di commercio al dettaglio non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera c) della DCR 1253/99, (superiore a 1.500 mq oppure a 2.500 mq) escluse le strutture di vendita di livello superiore di cui al punto 1.4 lettera e) della DCR1253/99 s.m. (di almeno 10.000 mq). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, in base al punto 1.4 ultimo paragrafo della DCR 1253/99.

**UB12 – Attività commerciali al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali**

Attività svolte ai sensi delle normative vigenti nazionali, regionali e comunali su aree pubbliche e in mercati rionali ai sensi del Titolo X del D.Lgs 114/98 e della L.R. 12/99 e s.m.

**UB13 – Attività commerciali all'ingrosso**

Attività di commercio all'ingrosso di materie, macchinari e attrezzature, animali, beni di consumo alimentari e non alimentari nel rispetto dei limiti fissati dall'art.19 bis della LR 14/99 e s.m.

**UB14 – Attività di Distribuzione carburanti per uso autotrazione**

Attività di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione di carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 32/98. Si richiamano le indicazioni e gli indici della D.C.R. n° 355/2002, come modificata con DAL n. 208 del 5.02.2009, "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della rete distributiva carburanti". Sono consentiti servizi di lavaggio, grassaggio, di ordinaria e minuta manutenzione e riparazione e assistenza ai veicoli a motore (art. 1, comma 2, secondo periodo, e 6 della L.122/92), nonché pubblici esercizi.

Non riguarda gli impianti di distribuzione ad uso privato (punto 6.3 della DCR 355/2002 come modificata dalla DAL 208/2009) contenuti all'interno di altre destinazioni d'uso.

**UB15 – Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione come definiti all'art. 7 comma 1 della LR 14/2003 – Pubblici esercizi.**

Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, pub, osterie, trattorie, tavole calde, etc.)

Pubblici esercizi ai sensi della ex L. 287/91, (art. 5, lettere a), b) e d), della LR 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 "Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell'art. 4, comma 2 della LR 14/2003".

**UB15-bis** – Sale Gioco (ai sensi dell'art.1 comma 2 della LR 5/2013) e/o Pubblici esercizi – Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, pizzerie, pub, osterie, trattorie, tavole calde, etc.)- Locali pubblici e/o aperti al pubblico, ovvero, Circoli privati ed attività Commerciali, nei quali, oltre all'attività principale (somministrazione di alimenti e bevande, spettacolo, commercio, ecc.) è esercitato il gioco attraverso apposite apparecchiature ovvero si raccolgono scommesse come definiti equiparati dall'art. 6, comma 3-ter della LR 5/2013, (modificato dalla LR 2/2015).

## **FUNZIONE RURALE**

**UD1** – Residenza di Imprenditori Agricoli, Imprenditori Agricoli Professionali, coltivatori diretti ovvero pensionati ex titolari dell'azienda agricola, forestale, zootecnica.-

Abitazioni, pertinenze (quali cantine, rimesse pertinenziali, soffitte) e non (centrale termica e simili) ovvero locali adibiti ad allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo degli addetti impiegati nell'azienda (pollai, conigliere, porcilaia). Le abitazioni possono comprendere sedi legali ovvero svolgimento di altre attività comprese nei seguenti usi nei limiti di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013, nonché l'attività di affittacamere.-

**UD2** – Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola (stoccaggio)

Attività di stoccaggio di prodotti agricoli e attrezzature/macchinari agricoli, dell'azienda agricola forestale zootecnica,-

**UD3** – Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola (lavorazione)

Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici e servizi (bagno, antibagno e spogliatoi) per la gestione dell'azienda agricola forestale zootecnica in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del RUE.

**UD4** – Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola di tipo intensivo (lavorazione)

Attività di carattere intensivo relativa a prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici e servizi (bagno, antibagno e spogliatoi) per la gestione dell'azienda agricola forestale zootecnica in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle imprese agricole esistenti alla data di adozione del RUE.

**UD5** – Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola in serre-

**UD6** – Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola in serre di tipo intensivo

**UD7** – Attività zootecniche aziendali

Attività connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli ovvero coltivatori diretti.

Si definiscono attività zootecniche aziendali quelle che non superano i seguenti parametri:

-50 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi;

-15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi;

-6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi;

-4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi;

-3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non supera i 60 q.li di peso vivo per Ha.

**UD8** – Attività zootecniche aziendali, di tipo intensivo

Attività di carattere intensivo connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli ovvero coltivatori diretti, non comprese in quelle di cui all'uso UD7 in quanto superiori ai massimi ivi indicati.

**UD9** – Attività agrituristiche e turismo rurale-

L'attività di agriturismo è l'attività di ricezione e di ospitalità svolte dai soggetti di cui all'art. 3 della Legge Regionale 31 marzo 2009, n.4 ed è esercitata e regolata dalla medesima normativa.

**UD10 – Attività Agromeccanica**

Attività di prestazione d'opera a favore di terzi con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agroforestali, la manutenzione del verde, nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza. Sono altresì ricomprese le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta.

Elenco degli usi raccolti per categoria funzionale		
a) FUNZIONE RESIDENZIALE		
a1	UA1	Residenza Abitazioni, pertinenze (quali cantine, rimesse pertinenziali, soffitte) e non (centrale termica e simili). <del>Può comprendere sedi legali ovvero svolgimento di altre attività comprese nei seguenti usi nei limiti di cui all'art. 11.8. punto 5.</del> All'interno dell'abitazione possono essere previste le attività ricettive extralberghiere consentite dalle normative vigenti (ad esempio affittacamere, bed & breakfast, etc.).
a2	UA2	Residenza collettiva Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo.
a3	UA3	Residenza in Microaree familiari (LR 11/2015) Soluzioni abitative innovative di carattere sia pubblico che privato, localizzate al di fuori degli ambiti di cui agli art. A- 2, A-3bis, A-13, A-14, e A-15 della LR 20/2000.
b) FUNZIONE TURISTICO - RICETTIVA		
b1	UE1	Attività ricettive alberghiere Attività ricettive alberghiere come definite dalla legislazione in materia, per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
b2	UE2	Case per ferie, ostelli per la gioventù. campeggi Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
c) – d) FUNZIONE PRODUTTIVA E DIREZIONALE		
c) Sottofunzione Produttiva (Sottocategoria individuata dall'art. 34 della L.R. 9/2015 modificativa dell'art. 28 della L.R. 15/2013)		
c1	UB2	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli, etc. – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato.
c2	UB3	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale Attività produttive manifatturiere qualificate come artigianali non inserite nell'elenco delle industrie insalubri (D.M. 5 settembre 1994) e compatibili con la funzione abitativa – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato.
c3	UB4	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale Attività produttive manifatturiere qualificate come artigianali inserite nell'elenco delle industrie insalubri (D.M. 5 settembre 1994) generalmente non compatibili con la funzione abitativa - Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato <del>previa valutazione in CdS.</del>
	<del>UB16</del>	<del>Attività di servizio – attività di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli, etc. non compresi nell'UB2. – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato previa valutazione in CdS</del>
	<del>UB17</del>	<del>Attività di servizio – Attività di trasporto, magazzinaggio temporaneo o permanente, gestione del trasporto e della distribuzione delle merci. Attività di movimentazione, magazzinaggio e custodia delle merci/attrezzature – Logistica di livello urbano come definita nel documento approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 65 del 19/09/2006</del>
	<del>UB18</del>	<del>Attività di servizio – Parcheggi privati non pertinenziali con fine di lucro Attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.</del>
	<del>UB19</del>	<del>Attività di servizio – Attività di costruzione Attività di costruzione, preparazione del cantiere, di completamento, nonché noleggio di macchine e attrezzature attinenti l'edilizia e relativi magazzini di stoccaggio dei materiali, non compresi nell'UB2.</del>

	<b>UB20</b>	Attività di servizio – Allevamenti speciali e attività di custodia di animali Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabili come attività agricola.
	<b>UB21</b>	Attività di servizio – Recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti (metallici o non metallici), solidi urbani e industriali e di biomassa
	<b>UB22</b>	Attività di servizio – Attività espositive, fieristiche, congressuali Attività che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza interna od esterna al territorio comunale
	<b>UB23</b>	Attività culturali, ricreative Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività ricreative comprensive delle sportive e di spettacolo riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le limitazioni previste dalle normative preposte
	<b>UB24</b>	Attività sanitarie Ospedali e case di cura, ambulatori, stabilimenti di acque curative, etc.
	<b>UB25</b>	Attività di servizio – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.
	<b>UB26</b>	Attività di servizio – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
	<b>UB27</b>	Attività d'istruzione – Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
	<b>UB28</b>	Attività d'istruzione – Servizi sociali di base – Istruzione superiore Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.
	<b>UB29</b>	Attività ricreative – Servizi sociali di base – Attività di Svago, riposo, esercizio sportivo Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori
	<b>UB30</b>	Studi professionali
<b>c4</b>	<b>UC1</b>	Attività manifatturiere industriali Attività manifatturiera industriale, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, di trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.
<b>c5</b>	<b>UC2</b>	Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali Attività manifatturiera artigianale, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.
<b>c6</b>	<b>UC3</b>	Attività manifatturiere artigianali laboratoriali Attività manifatturiera artigianale, svolta in unità immobiliare dotata di laboratorio, comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto e produzione e di trasformazione di fonti energetiche.
<b>c7</b>	<b>UC4</b>	Attività industriali del settore agroalimentare e conserviero Attività industriale comprensiva di tutte le attività interne all'impresa complementari al processo

		produttivo, quali attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, ricerca, progettazione e sperimentazione, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, trasporto di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati nonché di produzione e di trasformazione di fonti energetiche. Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.
<b>c8</b>	<b>UC5</b>	Attività zootecniche industriali Attività di allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola forestale zootecnica. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami. Si definiscono attività zootecniche industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici aziendali ( <b>uso f7 - ex</b> uso UD7).
<b>d) Sottofunzione Direzionale</b> (Sottocategoria individuata dall'art. 34 della L.R. 9/2015 modificativa dell'art. 28 della L.R. 15/2013)		
<b>d1</b>	<b>UB1</b>	<b>Attività</b> terziarie specializzate Attività terziarie comportanti generazione e attrazione di movimenti: ad esempio attività di carattere bancario, finanziario, assicurativo.
<b>d2</b>	<b>UB16</b>	Attività di servizio - attività di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai veicoli, etc. non compresi nell'UB2 – Attività integrabili nell'ambito urbano consolidato.
<b>d3</b>	<b>UB17</b>	Attività di servizio - Attività di trasporto, magazzinaggio temporaneo o permanente, gestione del trasporto e della distribuzione delle merci. Attività di movimentazione, magazzinaggio e custodia delle merci/attrezzature – Logistica di livello urbano come definita nel documento approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 65 del 19/09/2006.
<b>d4</b>	<b>UB18</b>	Attività di servizio – Parcheggi privati non pertinenziali con fine di lucro Attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
<b>d5</b>	<b>UB19</b>	Attività di servizio – Attività di costruzione Attività di costruzione, preparazione del cantiere, di completamento, nonché noleggio di macchine e attrezzature attinenti l'edilizia e relativi magazzini di stoccaggio dei materiali, non compresi nell'uso c1.
<b>d6</b>	<b>UB20</b>	Attività di servizio – Allevamenti speciali e attività di custodia di animali Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabili come attività agricola.
<b>d7</b>	<b>UB21</b>	Attività di servizio - Recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti (metallici o non metallici), solidi urbani o industriali e di biomassa. Per le modalità di insediamento dell'uso si rimanda all'art. 11.8 del RUE
<b>d8</b>	<b>UB22</b>	Attività di servizio – Attività espositive, fieristiche, congressuali Attività che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza interna od esterna al territorio comunale.
<b>d9</b>	<b>UB23</b>	Attività culturali, ricreative Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività ricreative comprensive delle sportive e di spettacolo riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le limitazioni previste dalle normative preposte.
<b>d10</b>	<b>UB24</b>	Attività sanitarie Ospedali e case di cura, ambulatori, stabilimenti di acque curative, etc.
<b>d11</b>	<b>UB25</b>	Attività di servizio - Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.

<b>d12</b>	<b>UB26</b>	Attività di servizio - Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
<b>d13</b>	<b>UB27</b>	Attività d'istruzione - Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
<b>d14</b>	<b>UB28</b>	Attività d'istruzione - Servizi sociali di base – Istruzione superiore Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.
<b>d15</b>	<b>UB29</b>	Attività ricreative - Servizi sociali di base – Attività di Svago, riposo, esercizio sportivo Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori.
<b>d16</b>	<b>UB30</b>	Studi professionali.
<b>e) FUNZIONE COMMERCIALE</b>		
<b>e1</b>	<b>UB5</b>	Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato Attività commerciali al dettaglio, <u>alimentari</u> e <u>non alimentari</u> , svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera a) della DCR 1253/99 s.m.i. (non superiore a 150 mq oppure 250 mq, ciascuno). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.
<b>e2</b>	<b>UB6</b>	Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera a) della DCR 1253/99 s.m.i. (superiore a 150 mq e fino a 800 mq oppure superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq).
<b>e3</b>	<b>UB7</b>	Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera a) della DCR 1253/99 s.m.i. (superiore a 150 mq e fino a 800 mq oppure superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.
<b>e4</b>	<b>UB8</b>	Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita alimentari Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera b) della DCR 1253/99 s.m.i. (superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq oppure superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq).
<b>e5</b>	<b>UB9</b>	Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98, e punto 1.3 lettera b) e 1.4 lettera b) della DCR 1253/99 s.m.i. (superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq oppure superiore a 1.500 e fino a 2.500 mq). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015.
<b>e6</b>	<b>UB10</b>	Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto Attività di commercio al dettaglio alimentari o miste, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) rispetto agli abitanti residenti nel Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera c) della DCR 1253/99 (superiore a 1.500 mq oppure a 2.500 mq) escluse le strutture di vendita di livello superiore di cui al punto 1.4 lettera c) della DCR1253/99 s.m.i. (di almeno 4.500 mq). Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, in base al punto 1.4 ultimo paragrafo della DCR 1253/99 e s.m.i.

e7	UB11	Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore non alimentare Attività di commercio al dettaglio non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV rispetto agli abitanti residenti nel comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98 e punto 1.3 lettera c della DCR 1253/99), (superiore a 1.500 mq oppure a 2.500 mq) escluse le strutture di vendita di livello superiore di cui al punto 1.4 lettera c) della DCR1253/99 s.m. (di almeno 10.000 mq). Si applica, nei casi previsti dalla specifica merceologia, l'art. 19 ter della LR 14/99 come introdotto dall'art. 5 della LR 15/2015. Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, in base al punto 1.4 ultimo paragrafo della DCR 1253/99.
e8	UB12	Attività commerciali al dettaglio su <u>aree pubbliche</u> e in <u>mercati rionali</u> Attività svolte ai sensi delle normative vigenti nazionali, regionali e comunali su aree pubbliche e in mercati rionali ai sensi del Titolo X del D.Lgs 114/98 e della L.R. 12/99 e s.m.i.
e9	UB13	Attività commerciali all'ingrosso Attività di commercio all'ingrosso di materie, macchinari e attrezzature, animali, beni di consumo alimentari e non alimentari nel rispetto dei limiti fissati dall'art.19 bis della LR 14/99 e s.m.i.
e10	UB14	Attività di Distribuzione carburanti per uso autotrazione Attività di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione di carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 32/98. Si richiamano le indicazioni e gli indici della D.C.R. n° 355/2002, come modificata con DAL. n. 208 del 5.02.2009, "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti". Sono consentiti servizi di lavaggio, grassaggio, di ordinaria e minuta manutenzione e riparazione e assistenza ai veicoli a motore (art. 1, comma 2, secondo periodo, e 6 della L.122/92), nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti di distribuzione ad uso privato (punto 6.3 della DCR 355/2002 come modificata dalla DAL 208/2009) contenuti all'interno di altre destinazioni d'uso.
e11	UB15	Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione come definiti all'art. 7 comma 1 della LR 14/2003 - Pubblici esercizi. Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, pub, osterie, trattorie, tavole calde, etc.) Pubblici esercizi ai sensi della ex L. 287/91, (art. 5, lettere a), b) e d), della LR 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 "Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell'art. 4, comma 2 della LR 14/2003".
e12	UB15-bis	Sale Gioco (ai sensi dell'art.1 comma 2 della LR 5/2013) e/o Pubblici esercizi – Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, pizzerie, pub, osterie, trattorie, tavole calde, etc.). Locali pubblici e/o aperti al pubblico, ovvero, Circoli privati ed attività Commerciali, nei quali, oltre all'attività principale (somministrazione di alimenti e bevande, spettacolo, commercio, ecc.) è esercitato il gioco attraverso apposite apparecchiature ovvero si raccolgono scommesse come definiti equiparati dall'art. 6, comma 3-ter della LR 5/2013, (modificato dalla LR 2/2015).
<b>f) FUNZIONE RURALE</b>		
f1	UD1	Residenza di Imprenditori Agricoli, Imprenditori Agricoli Professionali, coltivatori diretti ovvero pensionati ex titolari dell'azienda agricola, forestale, zootecnica. Abitazioni, pertinenze (quali cantine, rimesse pertinenziali, soffitte) e non (centrale termica e simili) ovvero locali adibiti ad allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo degli addetti impiegati nell'azienda (pollai, conigliere, porcilaia). Le abitazioni possono comprendere sedi legali ovvero svolgimento di altre attività comprese nei seguenti usi nei limiti di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013, nonché l'attività di affittacamere.
f2	UD2	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola (stoccaggio) Attività di stoccaggio di prodotti agricoli e attrezzature/macchinari agricoli, dell'azienda agricola forestale zootecnica,
f3	UD3	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola (lavorazione)

		Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici e servizi (bagno, antibagno e spogliatoi) per la gestione dell'azienda agricola forestale zootecnica in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del RUE.
<b>f4</b>	<b>UD4</b>	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola di tipo <u>intensivo</u> (lavorazione) Attività di carattere intensivo relativa a prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici e servizi (bagno, antibagno e spogliatoi) per la gestione dell'azienda agricola forestale zootecnica in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle imprese agricole esistenti alla data di adozione del RUE.
<b>f5</b>	<b>UD5</b>	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola in serre.
<b>f6</b>	<b>UD6</b>	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola in serre di tipo <u>intensivo</u> .
<b>f7</b>	<b>UD7</b>	Attività zootecniche aziendali Attività connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli ovvero coltivatori diretti. Si definiscono attività zootecniche aziendali quelle che non superano i seguenti parametri: - 50 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi; - 15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi; - 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi; - 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi; - 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi. Il peso complessivo allevabile nell'azienda non supera i 60 q.li di peso vivo per Ha.
<b>f8</b>	<b>UD8</b>	Attività zootecniche aziendali, di tipo intensivo Attività di carattere intensivo connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli ovvero coltivatori diretti, non comprese in quelle di cui all'uso UD7 in quanto superiori ai massimi ivi indicati.
<b>f9</b>	<b>UD9</b>	Attività agrituristiche e turismo rurale L'attività di agriturismo è l'attività di ricezione e di ospitalità svolte dai soggetti di cui all'art. 3 della Legge Regionale 31 marzo 2009, n.4 ed è esercitata e regolata dalla medesima normativa.
<b>f10</b>	<b>UD10</b>	Attività Agromeccanica Attività di prestazione d'opera a favore di terzi con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agroforestali, la manutenzione del verde, nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza. Sono altresì ricomprese le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta.

\* nella prima colonna sono indicate le nuove sigle degli usi in coerenza con le categorie funzionali individuate dalla L.R. 15/2013; nella seconda colonna vengono riportate le sigle precedentemente utilizzate negli strumenti urbanistici per l'identificazione degli usi.

## PARTE II PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO EDILIZIO

### TITOLO I

### ORGANI E COMPETENZE

#### CAPO I – SPORTELLI UNICI

##### Art.13.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. Ai fini della gestione dei procedimenti amministrativi le normative nazionali e regionali prevedono l'istituzione di due sportelli: lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001 e art. 4 della LR 15/2013 e lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) ai sensi del DPR 160/2010.
2. Il S.U.A.P ha le competenze in termini di procedimento edilizio analoghe a quelle del SUE in particolare per le attività produttive come definite dal DPR 160/2010, in generale per tutte le categorie di funzioni escluso quelle di categoria residenziale che rimangono afferenti al SUE qualora nella medesima non vi sia cambio di funzione.
3. I compiti e funzioni degli sportelli sono regolate dalle normative sovraordinate nazionali e regionali e i relativi procedimenti amministrativi ed edilizi e la relativa modulistica, sono uniformemente stabiliti in conformità con gli atti di coordinamento tecnico regionale emanati ai sensi dell'art. 12, comma 4, lettere a) e b) e comma 5, della LR 15/2013.

#### CAPO II -COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

##### Art. 14.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (nel proseguo indicata, in via breve CQAP), è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale definito dall'art. 6 della LR.15/2013 e s.m.i..
2. La Commissione si esprime sugli aspetti indicati al comma 2 del citato art. 6 LR 20/2000 e nel rispetto dei principi indicati dalle normative vigenti, in ottemperanza alla presente differenziazione finalizzata alla separazione tra le proprie competenze di carattere paesaggistico rispetto a quelle di natura urbanistico edilizia:
  1. la Commissione Unica per la qualità architettonica e il paesaggio dell'Unione Terre di Pianura, istituita presso il Comune di Budrio, svolge le funzioni previste dal D.Lgs 42/2004 s.m.i per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
  2. la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, operativa presso il Comune di Granarolo dell'Emilia, svolge le funzioni amministrative in materia urbanistico- edilizia.
3. La suddivisione di competenze delle differenti CQAP (Paesaggistica e Urbanistico-edilizia) possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale in quanto atto di natura squisitamente organizzativa senza con ciò determinare variante al presente strumento urbanistico RUE.
4. Le disposizioni che seguono si riferiscono alla organizzazione delle competenze della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (CQAP), operativa presso il Comune di Granarolo dell'Emilia.

##### Art. 14.2 - Composizione e nomina

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da cinque tecnici, esterni all'Amministrazione comunale, di elevata competenza, e specializzazione ed esperienza, esperti nelle materie indicate dalla normativa e dalle disposizioni vigenti, scelti sulla base di curricula referenziati.
2. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta e restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
5. Ai fini della nomina dei membri della CQAP si richiamano tutte le cause di incompatibilità, i principi di trasparenza e di imparzialità, previste dalle leggi e normative vigenti.
6. Il Presidente della CQAP nomina un segretario non avente diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti e/o col-

laboratori del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare, con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

#### **Art. 14.3 - Funzionamento**

1. La CQAP si riunisce nella sede Municipale indicativamente almeno una volta al mese e comunque in base al numero di pratiche da esaminare, nonché rispetto ai termini di scadenza dei relativi procedimenti. La convocazione è comunicata per mail ed inviata ai componenti almeno otto giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se interviene più della metà dei componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione. In assenza del numero legale e quindi di espressione di parere, il responsabile di procedimento conclude l'istruttoria senza ulteriori rinvii al fine di non aggravare il procedimento. In tale caso, non trattandosi di determinazione conclusiva non conforme al parere della CQAP, non trova applicazione il disposto del comma 4 dell'art. 6 della LR. 15 /2013.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dal S.U.E. ovvero S.U.A.P. per le quali sia richiesto il parere della CQAP. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso nella seduta. Decorso tale termine il responsabile del SUE prescinde dall'espressione di tale parere dandone atto nel provvedimento abilitativo e nel parere tecnico istruttorio. Il procedimento si conclude come indicato al precedente comma 1.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere e per acquisire ulteriori elementi di valutazione, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'Art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e s. m. e i., per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP;
  - b) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista o la comunicazione della data del sopralluogo è inviata al progettista stesso ed alla proprietà dal responsabile del procedimento, con un preavviso di almeno 10 giorni. In caso di mancata presenza del progettista e/o della proprietà convocati, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Con riferimento alla richiesta del progettista di illustrare il progetto alla Commissione, si fa riferimento alla normativa vigente (art. 6 comma 3 lettera d) della LR 15/2013.
6. La CQ esprime il proprio parere secondo le seguenti formulazioni:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole con prescrizioni, osservazioni o suggerimenti;
  - parere contrario motivato;
  - parere sospensivo per carenza documentale, per le motivazioni di cui al precedente comma 3.È valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. I membri della CQ non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQ, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione, qualora il fatto non costituisca reato, comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.
8. Delle adunanze della CQ viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri presenti.
9. Con riferimento alle determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico SUE non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, si fa riferimento alla normativa vigente (art. 6 comma 4 della LR 15/2013).

### **CAPO III – ORGANI ESTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

#### **Art. 15.1 - Altri organi competenti ad esprimere pareri di natura istruttoria**

1. In base alle caratteristiche degli edifici e degli interventi edilizi di progetto nonché in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, possono essere chiamati ad esprimere il proprio parere, autorizzazione ovvero nulla-osta, i competenti organi preposti (per esempio: AUSL, ARPA, SOPRINTENDENZA, COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO, CONSORZIO DI BONIFICA, etc.) tramite gli Sportelli Unici di cui al capo I.

## CAPO IV – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI

### Art. 16.1 - Modalità di presentazione delle domande, denunce e certificazioni

1. Tutte le domande, denunce, certificazioni necessarie per legge nell'ambito dei procedimenti amministrativi di seguito indicati, sono predisposte utilizzando l'apposita modulistica digitalizzata "Omogenea ed Uniforme" predisposta dallo Stato o dalla Regione o da altro organo sovraordinato anche a seguito di atto di Coordinamento Tecnico per il quale il Comune, sin da ora, ritiene di assumere in immediata e diretta vigenza dalla data di pubblicazione del relativo atto, senza che ciò comporti variante al RUE in vigore.
2. Qualora non esista per determinati procedimenti la relativa modulistica uniforme l'utente interessato utilizza la modulistica presente sul sito comunale. Inoltre, qualora per motivi non dipendenti dall'utente e/o dipendenti da temporanea inaccessibilità dagli strumenti informatici comunali fosse impossibile o risultasse temporaneamente assai difficoltoso l'utilizzo del portale di tale documentazione in formato digitale, l'interessato potrà comunque attivare il procedimento in maniera cartacea salvo integrarla in seguito, non appena risultino rimosse le originarie cause ostative, ovvero redigendola in maniera perfettamente analoga e digitalmente compatibile depositando la documentazione al protocollo su formato digitale (Cd, chiavetta USB, ecc.).
3. Le istanze sono soggette al pagamento dei diritti di segreteria secondo specifica delibera di Giunta comunale.

### Art. 16.2. - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica è l'atto che contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area indicata ed individuata nella richiesta ed è rilasciato in base alle disposizioni, modalità, tempi e fattispecie, stabiliti dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed int.
- ~~2. L'istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica può essere presentata da chiunque ne abbia interesse.~~
- ~~3. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza, in particolare identificativi catastali ed eventuale estratto di mappa catastale aggiornato, se ritenuto utile da parte del richiedente, per agevolare l'individuazione corretta dei mappali in relazione all'area interessata, in quanto documento facoltativo (art. 9-bis del DPR 380/2001), con chiara, completa e precisa indicazione dei mappali catastali per cui si richiede la certificazione.~~
- ~~4. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001.~~
- ~~5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per il tempo e nelle forme indicate nel citato comma 3 dell'art. 30 del DPR 380/2001. Eventuali errori nella indicazione dei mappali riportati nell'istanza, in assenza di ulteriore documentazione allegata dal richiedente, utile alla individuazione univoca degli stessi, comporterà la presentazione di una nuova istanza per il rilascio di ulteriore CDU comprensivo di nuovo versamento dei diritti di segreteria.~~

### Art. 16.3 - Valutazione Preventiva (Va-Pre)

#### Art. 16.3.1 – Richiami alla Definizione

1. L'avente titolo, ai sensi dell'art. 21 della LR 15/2013, può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.
2. Le indicazioni riguardanti il presente procedimento trovano applicazione sino all'entrata in vigore di atto di Coordinamento Tecnico Regionale o altra normativa sovraordinata che ne stabilisca la modulistica uniforme da allegare per consentire l'istruttoria e la conclusione del relativo procedimento.

#### Art. 16.3.2 – Documentazione necessaria all'istruttoria

- ~~1. Si ritiene che la documentazione da allegare, necessaria per l'istruttoria, sia quella redatta sulla modulistica unificata regionale, predisponendola in relazione ai contenuti inerenti e riguardanti il tipo di intervento ed il conseguente titolo abilitativo necessario.~~
- ~~2. Il sito internet comunale contiene il modulo per la richiesta di valutazione preventiva (Va-Pre) Tale modulo è utilizzabile sino a quando non viene predisposta tale modulistica in maniera uniforme dalla Regione.~~
- ~~3. All'istanza di devono essere allegati il facsimile debitamente compilato, in forma preliminare, del titolo abilitativo necessario per lo specifico intervento, completo di relazione e relativi allegati redatti su modulistica unificata regionale anche al fine e per gli effetti di quanto indicato al comma 2, secondo paragrafo, dell'art. 21 della LR 15/2013 (valutazione formulata secondo quanto indicato nella relazione).~~
- ~~4. I contenuti della relazione come indicato dalla normativa Regionale (art. 21 comma 1, 2, 3 della LR 15/2013) e/o come eventualmente indicato dalla normativa sovraordinata, consistono, quindi, nel redigere in forma preliminare~~

la modulistica unificata riguardante lo specifico intervento (PdC, SCIA, CIL ecc).

**Art. 16.3.3 – Valutazione limitata agli aspetti compositivi ed architettonici - Rilascio e validità (cassato)**

**Art. 16.4 - Procedimenti SUAP (DPR 160/2010)**

**Art. 16.4.1. Procedimenti amministrativi ed edilizi inerenti le attività produttive**

1. Qualsiasi procedimento amministrativo ed edilizio riguardante le attività produttive o i fabbricati adibiti ad esercizio di impresa (ad esempio pareri di enti esterni quali AUSL, ARPA, VV.F, valutazioni preventive, ecc.), è disciplinato dal D.P.R. 160/2010.
2. Si specifica che gli interventi edilizi relativi alle attività produttive sono regolate dall'art. 5 della LR 15/2013, attraverso strumenti informatici e con procedimenti digitalizzati ed automatizzati (Portale SUAP BO della Città Metropolitana).

**Art. 16.4.2. - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (cassato)**

**Art. 16.5. - Autorizzazione paesaggistica**

**Art. 16.5.1 - Richiami alla normativa e al relativo procedimento**

1. L'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. , è il provvedimento da richiedersi per i progetti comportanti alterazione dello stato dei luoghi e modifica dell'aspetto estetico delle aree tutelate individuate all'art. 142 del citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. oppure oggetto di provvedimenti di tutela ai sensi degli artt. 140, e 141 del medesimo decreto.

**Art. 16.5.2 – Richiesta (cassato)**

**Art. 16.5.3 – Procedimento per il rilascio e validità (cassato)**

**Art. 16.6. - Disciplina dell'attività edilizia**

**Art. 16.6.1. - Attività edilizia**

1. L'attività edilizia regolata dal presente RUE è da intendersi in coerenza con la normativa sovraordinata (DPR 380/2001, LR 15/2013, Atti di coordinamento tecnico regionali), nonché da ogni altra disposizione tecnica vigente (comma 1 art. 11 della LR 15/2013).
2. L'entrata in vigore di normativa sovraordinata sia statale che regionale, qualora emanata nel rispetto dell'art. 2, comma 1 e comma 3 del DPR 380/2001 con l'intento di fornire disposizioni di dettaglio, uniformare procedure, modalità applicative, contenuti e comportamenti nell'attività edilizia, è applicabile senza necessità di variante al RUE, stante la possibilità del Comune di disciplinare l'attività edilizia, con le finalità di incentivare lo sviluppo della propria comunità, derivante dall'ambito di autonomia statutaria e normativa comunale di cui all'art. 3, del DLgs 267/2000

**Art. 16.6.2 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (cassato)**

**Art. 16.6.3. - Attività edilizia gestita dal S.U.A.P. e S.U.E. (cassato)**

- Art. 16.6.4. - Conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari ai titoli abilitativi rilasciati ovvero depositati (cassato)**
- Art. 16.6.5. - Soggetti aventi titolo a richiedere o presentare il titolo abilitativo(cassato)**
- Art. 16.6.6 - Permesso di Costruire (PdC)(cassato)**
- Art. 16.6.7 - Interventi soggetti a permesso di costruire (cassato)**
- Art. 16.6.8 - Domanda e documentazione (cassato)**
- Art. 16.6.9 - Istruttoria dei progetti (cassato)**
- Art. 16.6.10 – Rilascio e validità (cassato)**
- Art. 16.6.11 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire (cassato)**
- Art. 16.6.12- Permesso di Costruire in deroga (cassato)**
- Art. 16.6.13 - Permesso di Costruire per interventi di edilizia abitativa convenzionata (cassato)**
- Art. 16.6.14- Decadenza del Permesso di Costruire (cassato)**
- Art. 16.6.15- Proroga dei termini del Permesso Di Costruire (cassato)**
- Art. 16.6.16 - Denuncia di Inizio Attività (DIA) (cassato)**
- Art. 16.6.17 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (cassato)**
- Art. 16.6.18 - Presentazione e documenti (cassato)**
- Art. 16.6.19 - Disciplina della Denuncia Inizio Attività (cassato)**
- Art. 16.6.20 - Validità e proroga della Denuncia Inizio Attività (cassato)**
- Art. 16.6.21 – Disciplina della richiesta di riesame dei titoli abilitativi (comma 3 art. 27 della LR 15/2013)**
1. Ai fini dell'esercizio della facoltà offerta dal comma 1 dell'art. 27 della LR 15/2013, l'elenco dei permessi di costruire rilasciati, con specificazione del titolare, dell'opera da eseguire e della sua localizzazione, è pubblicato all'Albo Pretorio (On-Line) per 15 giorni consecutivi.
  2. Ai sensi dell'art. 27 della LR 15/2013 l'interessato può prendere visione, presso il SUE ovvero SUAP, dei titoli abilitativi, PdC e SCIA rispettivamente rilasciati e presentati. La richiesta di visione degli atti ed eventualmente la richiesta di riproduzione degli stessi, potrà avvenire solo previa qualificazione dell'interesse specifico e all'esatta citazione degli elementi identificativi del permesso di costruire, nonché il pagamento di un corrispettivo per le spese di riproduzione.
  3. Una volta presa visione, l'interessato può richiedere al Sindaco il riesame del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 27, comma 1 della LR 15/2013.
  4. Il Sindaco, con le modalità indicate al capo III –“Partecipazione al procedimento amministrativo”- della L. 241/90 (art. da 7 a 13), valutata entro 10 giorni dalla richiesta l'ammissibilità della richiesta dell'interessato, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di illegittimità indicati, richiede al S.U.E. ovvero S.U.A.P. di provvedere al riesame dei titoli abilitativi. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto interessato che ne ha richiesto il riesame, nonché alle parti interessate dal titolo abilitativo come individuate al comma 2 dell'art. 39 del DPR 380/2001 e nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241/90 e s. m. e i..
  5. Il Responsabile del SUE ovvero SUAP entro 10 giorni dalla richiesta del Sindaco, sottopone allo stesso una apposita relazione esplicitando:
    - a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
    - b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
    - c) l'evidenziazione di un interesse concreto ed attuale, tenuto conto sia dell'interesse del richiedente il riesame,

dei soggetti titolari interessati indicati al punto 4, sia dell'interesse pubblico del Comune all'annullamento o alla modifica del titolo abilitativo stesso.

Il Sindaco nei successivi 10 giorni ed in base alle risultanze del riesame di cui sopra contesta ai soggetti indicati al punto 4 i vizi riscontrati assegnando agli stessi un termine di 10 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

6. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Sindaco, entro i successivi 10 giorni, assume le proprie determinazioni conclusive in merito al riesame del titolo abilitativo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute e dandone comunicazione entro i termini di cui al comma 3 dell'art.27 della LR 15/2013 a tutti i soggetti che possano essere interessati dal procedimento di riesame.

#### **Art. 16.6.22 - Cambio di intestazione ("voltura") dei titoli abilitativi**

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa ai sensi del comma 2 dell'art. 9 della LR 15/2013. In tal caso tali soggetti dovranno presentare al SUE ovvero S.U.AP. in allegato alla **richiesta= comunicazione** di voltura, gli estremi dell'atto notarile di trasferimento dal quale risulti di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'unità immobiliare o su porzione di essa,
2. Nel caso in cui la titolarità ad intervenire sia cambiata e il cambio di intestazione sia richiesto nel corso dell'istruttoria, quindi prima del rilascio di permesso di costruire, la richiesta di acquisizione (voltura) del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso, dovrà essere presentata da entrambi i soggetti, acquirente e venditore, in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire, allegando la documentazione di cui al punto 1.
3. Il trasferimento della richiesta del titolo abilitativo, ovvero la voltura dello stesso, salvo diversa pattuizione indicata nell'atto di trasferimento, comporta il conseguente trasferimento degli impegni assunti con il titolo stesso in termini di rateizzazione degli oneri nonché dei relativi diritti di rimborso, ove dovuti.

#### **Art. 16.6.23 – Disciplina delle Costruzioni legittimate a tempo determinato**

1. Le costruzioni realizzate sulla base di titoli abilitativi supportati da convenzioni con concessioni comunali e/o demaniali, che ne regolino la durata della relativa occupazione di suolo pubblico in relazione all'utilizzo stabilito dalle stesse, sono legittimate a tempo determinato nei seguenti casi:
  - a) costruzioni su suolo pubblico; tali occupazioni sono definite:
    - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
    - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;rientrano in questa casistica (lettere a e b) le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D.Lgs. 31.3.1998 n. 114;
  - b) costruzioni dei privati su aree demaniali (art.8 del DPR 380/2001).
2. L'eventuale rilascio di titoli abilitativi per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso.
3. L'importo garantito dalla fideiussione è stabilito e riportato in convenzione ed è generalmente proporzionato al 110 per cento dei costi stimati relativi alla rimozione e alla messa in pristino dello stato dei luoghi, fatte salve eventuali modifiche introdotte con delibera del Consiglio Comunale stesso.
4. Il termine di durata di validità della convenzione che regola l'intervento e della relativa concessione all'uso può essere rinnovata al termine del periodo concesso e la costruzione permane legittimamente a tempo determinato per la durata della concessione all'occupazione nonché alle relative proroghe intervenute.
5. Trascorsa la data di scadenza, e conseguentemente cessata la necessità del permanere della costruzione, si applicano i termini di rimozione indicati dalla normativa statale indicati dall'art. 6, comma 2, lettera b) del DPR 380/2001, ovvero nei casi specificatamente indicati, i termini stabiliti dalla normativa regionale con l'art.7 comma 1 lettera f) della LR 15/2013 e con le modalità interpretative disposte dall'art.44 della LR 17/2014.

### **CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 17.1 - Comunicazione di inizio dei lavori (cassato)**

#### **Art. 17.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico (cassato)**

#### **Art. 17.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le modalità di ispezione sono regolate dalla normativa regionale vigente, sulla base degli atti di coordinamento tecnico regionali emanati ai sensi dell'art.12 della LR 15/2013 (DGR n.76/2014) i quale stabiliscono le modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23 comma 10 della LR 15/2013).

**Art. 17.4 . - Sicurezza nei cantieri.**

1. La sicurezza nei cantieri è esercitata nel rispetto delle norme in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (DLgs 81/2008).
2. In qualsiasi cantiere dovranno essere adottate, oltre a tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone, nel rispetto della normativa in materia di prevenzione, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, anche le prescrizioni attuative riportate nelle ordinanze e/o le prescrizioni e cautele specifiche indicate nei titoli abilitativi.
3. Trovano diretta applicazione e devono intendersi qui richiamate in generale, tutte le normative sovraordinate come indicato nell'art. 18-bis, comma 1, LR 20/2000.

**Art. 17.5. – Interferenze del cantiere rispetto alle aree esterne.**

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, scavi, trasporti di materiale di risulta e/o approvvigionamento, si richiama il rispetto delle prescrizioni impartite nei titoli abilitativi oltre a quelle stabilite dalle normative di settore, (DLgs 285/92, DPR 495/92).

**Art. 17.6. - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta.**

1. Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, l'allontanamento dei materiali di risulta deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti, (D.Lgs 152/2006 e DM 161/2012).

**Art. 17.7. - Misure igieniche nei cantieri edili (cassato)**

**Art. 17.8. - Inquinamento acustico nei cantieri edili (cassato)**

**Art. 17.9. - Condizione e salubrità del terreno (cassato)**

**Art. 17.10. - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti (cassato)**

**Art. 17.11. - Variazioni minori in corso d'opera (cassato)**

**Art. 17.12 - Cautele nelle operazioni di scavo per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 18 delle NtA del PSC, il titolare del titolo abilitativo preliminarmente alle operazioni che comportano scavi, sottopone i progetti alla Soprintendenza Archeologica che formula eventuali prescrizioni di indagini preventive e/o controlli che dovranno essere eseguiti da archeologi competenti, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica la quale valuterà la necessità di predisporre ulteriori indagini di accertamento archeologico preventivo, scavi in estensione o scavo assistito da archeologi competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, dovranno essere sospesi e/o procedere con una modifica al progetto per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia (D.Lgs 42/2004).

## **CAPO IV – CONCLUSIONE E VERIFICA DEI LAVORI**

**Art. 17/bis.1. - Segnalazione certificata di Conformità edilizia e agibilità (SCCEA) – Richiami alle norme**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è regolato dall'art. 23 della LR 15/2013, nei casi indicati al relativo comma 1 e 6, e nel rispetto dei principi fondamentali indicati all'art. 2, comma 1, del DPR 380/2001, come previsto all'art. 24, comma 1 e 2 dello stesso DPR. Per la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità si utilizza la modulistica unificata stabilita con atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 della LR 15/2013.
2. Gli edifici e/o le singole unità immobiliari originariamente privi di certificato di conformità edilizia e agibilità per i quali non sono stati realizzati lavori, utilizzano la medesima modulistica indicata al punto 1.
3. Gli interventi edilizi riguardanti opere in edifici o impianti produttivi (SUAP) di cui al DPR 160/2010, comprendono quale sub procedimento la richiesta di certificato indicato al punto 1.

#### **Art. 17/bis.2 – Agibilità parziale – Richiami alle norme**

1. Il procedimento di agibilità parziale è regolato dall'art. 25 della LR 15/2013 e nel rispetto dei principi fondamentali indicati all'art. 2, comma 1, del DPR 380/2001, come previsto all'art. 24, comma 4-bis del medesimo DPR. Per la richiesta del certificato di agibilità parziale si utilizza la medesima modulistica unificata per la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità, stabilita con atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 della LR 15/2013.
2. Gli edifici e/o le singole unità immobiliari originariamente privi di certificato di conformità edilizia e agibilità per i quali non sono stati realizzati lavori, utilizzano la medesima modulistica indicata al punto 1.
3. Gli interventi edilizi riguardanti opere in edifici o impianti produttivi (SUAP) di cui al DPR 160/2010, comprendono quale sub procedimento la richiesta di certificato indicato al punto 1.

#### **Art. 17/bis.3 - Procedimento per il deposito della Scheda tecnica descrittiva (cassato)**

#### **Art. 17/bis.4 – Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (cassato)**

#### **Art. 17/bis.5 - Certificazione energetica degli edifici**

1. In adempimento delle normative di settore e nei casi previsti dal D.Lgs 19 agosto 2005 n° 192 e s.m.i., della L.R. 23 dicembre 2004 n° 26 e della direttiva regionale DGR 967 del 20/07/2015 “Approvazione atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (art.25 e 25-bis LR 26/2004 e s.m.)”, viene attestata la “certificazione energetica dell'edificio”, redatta secondo i criteri e le metodologie stabilite dalle normative ed indirizzi indicati nella DGR 1275 del 07/09/2015 “Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione energetica degli edifici (certificazione energetica) (art.25-ter LR 26/2004 e s.m.)”.
2. Si richiama l'atto di coordinamento tecnico regionale che riporta la “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sulla attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della Regione Emilia Romagna” (DGR 994/2014), nonché le definizioni e termini riportate in specifico nella DGR 967/2015 “Approvazione atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (art.25 e 25-bis LR 26/2004 e s.m.)”.

#### **Art. 17/bis.6 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio (cassato)**

#### **Art. 17/bis.7 - Dichiarazione di inagibilità – Richiami alle norme**

1. Si richiama la facoltà di esercizio di cui all'art. 23 comma 13 della LR 15/2013 come indicato dall'art. 26 del DPR 380/2001. La dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 Luglio 1934 n.1265 di un edificio o parte di esso viene esercitata ai sensi dell'art. 23 comma 13 della LR 15/2013. A tal fine si richiamano le specifiche normative sovraordinate, gli atti di coordinamento tecnico regionale, le specifiche norme sanitarie o di settore vigenti, ovvero i motivi strutturali che inducono a dichiarare inagibile un edificio ovvero parte di esso.

#### **Art. 17/bis.8 - Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi tolleranze costruttive quelle definite all'art. 19-bis della LR 23/2004 (aggiunto dall'art. 59 della LR 6/2009) e dall'art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001 e s.m.i. (modificato dall'art. 5 del D.L 70/2011).

#### **Art. 17/bis.9- Sistema sanzionatorio in materia edilizia**

1. Il sistema sanzionatorio e di vigilanza in materia edilizia è regolato dal titolo IV del DPR 380/2001 e dalla legge Regionale 23/2004. In caso di accertamento di opere effettuate in difformità dagli strumenti urbanistici comunali, dal presente regolamento o dai titoli abilitativi rilasciati ovvero di opere realizzate in assenza di relativo titolo abilitativo, e definiti “abuso edilizio”, si applica la disciplina sanzionatoria prevista dalle normative vigenti.
2. L'inosservanza al presente RUE, qualora costituisca esclusivo illecito amministrativo, è sanzionata ai sensi dell'articolo 7 bis del D.Lgs 18 agosto 2000 n° 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), secondo quanto previsto da apposito provvedimento comunale di definizione delle rispettiva sanzione.

**Art. 17/bis.10- Adempimenti ecografici e numerazione civica**

1. I procedimenti inerenti sono regolati dal Capo VII del DPR 223/89 (Art. da 38 a 45) secondo la modulistica e/o modalità stabilita dall'Istituto Nazionale di Statistica. E' fornito ed installato a spese degli interessati l'indicatore del numero civico assegnato.
2. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può assegnare una numerazione provvisoria, in caso di richiesta dell'interessato di conformità edilizia e agibilità parziale ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e art. 25 della LR 15/2013, altresì potrà richiedere al medesimo di applicare i relativi indicatori provvisori.
3. Le eventuali modifiche/riordini della numerazione civica, dipendenti dalla gestione comunale relativa agli adempimenti topografici, ecografici e/o di numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a cura e spese dell'Amministrazione comunale. In caso contrario sono realizzate a cura e spese dell'interessato che ha generato la necessità di modifica e/o riordino. Ogni aggiuntiva installazione di segnaletica informativa per la maggiore e accentuata evidenziazione della numerazione civica è esaminata dal comune su richiesta dell'interessato ed è realizzata e mantenuta a cura e spese del richiedente.

## PARTE III NORMATIVA DI INTERVENTO NEGLI AMBITI TERRITORIALI

### TITOLO I – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI

#### CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE (ART. A-1 DELLA LR 20/2000)

##### Art. 18 – Dotazioni Ecologiche ed Ambientali

1. Le Dotazioni Ecologiche ed Ambientali sono definite dall'art. A-1 "Sistema Ambientale" ai sensi dell'allegato A della LR 20/2000 s.m.i.:
2. L'amministrazione stipula convenzioni urbanistiche od accordi specifici, per contribuire a raggiungere l'obiettivo di agevolare la conservazione, il miglioramento o la realizzazione, delle Dotazioni Ecologiche ed Ambientali attraverso la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 7 comma 4 della LR20/2000.
3. Per la perequazione delle relative aree necessarie qualora da realizzare e/o delle dotazioni qualora da conservare o migliorare, si applica la tabella 1 dell'art.33 delle Norme di attuazione del PSC, modulando la perequazione sulla base della condizione di trasferimento delle aree (dotazione realizzata o migliorata rispetto al solo trasferimento dell'area da realizzare).

##### Art. 19 – Le Reti Ecologiche

1 Il Sistema delle Reti Ecologiche, definito dall'art. 1.5 "Definizioni" delle norme del PTCP, concorre alla formazione delle Dotazioni Ecologiche ed Ambientali ed è suddiviso e costituito in dettaglio dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Granarolo dell'Emilia:

- a) Nodi ecologici semplici locali
- b) Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice
- c) Corridoio Ecologico Provinciale
- d) Corridoio Ecologico Locale
- e) Maceri di importanza ecologica
- f) Giardini di importanza ecologica
- g) Filari di importanza ecologica

2 Il PSC all'Art. 15 ha definito le caratteristiche del Sistema delle reti ecologiche specificandolo elemento per elemento. Il PSC demanda la realizzazione delle reti ecologiche in parte al POC, dettando indirizzi Ambito per Ambito ed in parte al presente RUE, prescrivendo specifici contributi attuativi in sede di recupero del patrimonio edilizio ex rurale di cui all'Art. 20, Paragrafo Secondo, successivo.

3 Il RUE per ognuno degli elementi sopraindicati, definisce una modalità di attuazione che si richiama alle "Linee guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche" Allegato 1 alla relazione del PTCP. Sulla base di tali linee guida, vengono identificate tre modalità di intervento:

- elemento esistente da conservare
- elemento esistente da migliorare
- creazione di nuovo elemento

L'individuazione degli elementi di cui sopra è riportata graficamente nelle tavole del RUE in base alla rappresentazione grafica indicata nella Tav. 0 riportante "Simbologia tavv. Scala 1:5000 e 1:2500" e prende origine dagli elaborati del PSC.

4 Il RUE segnala Punti di criticità (vedi Art. 3.5 PTCP); spetta ai "progetti di intervento" risolvere tali Punti di criticità individuando gli elementi conflittuali che generano discontinuità funzionali e dandone una proposta coordinata e perequabile con il relativo interesse pubblico ed individuando una soluzione in modo da essere tecnicamente ed economicamente progettata e poi realizzata nella soluzione in fase attuativa.

5 L'amministrazione attraverso convenzioni urbanistiche od accordi specifici, può, altresì, contribuire a raggiungere obiettivi particolari e specifici per risolvere criticità puntuali, agevolare la conservazione, il miglioramento o la realizzazione, delle Reti Ecologiche (art. 7 comma 4 della LR20/2000).

## CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

### Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

Le Corti coloniche di pregio o edifici singoli di valore storico-testimoniale, sono state individuate a seguito di apposito censimento con schedatura. Nelle Tavole del RUE e nelle presenti norme il numero di riferimento riportato vicino ad ogni insediamento individuato (con cerchiatura blu o rossa) rappresenta semplicemente il numero delle schede del censimento riferito alle corti di cui sopra (depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

### 1. PARAGRAFO PRIMO

#### **1.1. DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE “CORTI E NEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE”**

##### 1. – CORTE DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE

Si definisce “**Corte di Valore Storico -Testimoniale**” lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale.

E' delimitata da uno o più dei seguenti elementi:

- perimetro catastale
- perimetro dell'area cortiliva di pertinenza
- altri elementi naturali (siepi, filari, fossi)

Si possono identificare diverse tipologie morfologiche della Corte in relazione al modo di disporsi degli edifici all'interno dell'insediamento rurale e alla forma, dimensione e uso storico degli edifici esistenti nella corte medesima e cioè:

- A** - corte con tipologia edilizia a elementi giustapposti costituite dalla casa e dalla stalla riunite in unico edificio e da un edificio accessorio
- B** - corte con tipologia edilizia a elementi separati in cui casa, stalla e accessori sono separati
- C** - corte con tipologia edilizia legata a specifiche attività di tipo produttivo in cui sono compresenti case ed edifici produttivi legati alle coltivazioni industrializzate
- D** - corte con tipologia edilizia di tipo monumentale caratterizzate dalle grandi ville padronali e dagli edifici di pertinenza

Le suddette tipologie di aggregazione possono rappresentare un elemento indicativo di riferimento per la elaborazione dei progetti unitari e dei piani di recupero delle corti di valore storico testimoniale e/o monumentale.

All'interno di dette corti, gli edifici vengono poi classificati in base alle caratteristiche di cui al punto 1.3 successivo

##### 1.2. – EDIFICIO DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE

Si definisce “Edificio di Valore Storico-Testimoniale” un edificio isolato o all'interno di un insieme di più edifici, che singolarmente mantiene ancora leggibili tutte le caratteristiche tipologiche e storiche dell'edilizia e della originaria tradizione rurale.

Tali edifici vengono poi classificati in base alle caratteristiche di cui al punto successivo.

##### 1.3. - TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI

Si definisce “Tipologia degli Edifici Rurali” la classificazione degli edifici in relazione alle loro caratteristiche formali, dimensionali e d'uso storico.

Al punto 2.1 le tipologie riconosciute sono state codificate, con lettera identificativa, nelle principali classi tipologiche di edifici.

##### 1.4. - ABACO DEGLI EDIFICI

Si definisce “Abaco degli Edifici” il manuale, depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, avente funzione indicativa e di orientamento, eventualmente predisposto e mantenuto aggiornato dall'amministrazione comunale con lo scopo di fornire suggerimenti ai soggetti interessati alle metodologie di intervento legate al recupero dei fabbricati di interesse storico testimoniale del territorio rurale. Esso contiene:

- la rappresentazione grafica delle più frequenti classi tipologiche degli edifici riscontrate sul territorio comunale;

- schema assonometrico tipo di riferimento;
- pianta schematica della tipologia di riferimento con riportato lo schema distributivo.

#### 1.5. – SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE

Si definisce “Schema esemplificativo di potenziamento del verde” il manuale, depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, avente funzione indicativa e di orientamento, eventualmente predisposto e mantenuto aggiornato dall'amministrazione comunale, con lo scopo di fornire suggerimenti ai soggetti interessati alle metodologie di intervento legate al potenziamento del verde.

Le schede del manuale riportano, quindi, degli schemi da ritenersi esclusivamente orientativi per rappresentare cosa si intende per potenziamento e valorizzazione nonché creazione ex novo, del verde rurale di una corte.

#### 1.6. PROGETTO UNITARIO

Nell'ambito rurale si definisce “progetto unitario”, il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una “corte”, secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali.

Il “progetto unitario” deve definire:

- il perimetro della “corte”
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti
- gli edifici da demolire
- gli edifici da conservare
- gli edifici da trasformare
- gli eventuali edifici di nuova costruzione
- la definizione del nuovo impianto del verde, il tipo di piantumazioni, la predisposizione di interventi di potenziamento delle reti ecologiche, tenendo presenti i dettati dell'art. 42 - “ Verde Privato di Pregio” del RUE e gli schemi esemplificativi di potenziamento del verde.

Il “Progetto Unitario” deve essere presentato come supporto allegato al relativo titolo edilizio abilitativo necessario per l'intervento edilizio proposto anche per un singolo edificio facente parte della corte e solo nel caso in cui i fabbricati costituenti la corte non siano già stati in precedenza e/o già anche solo in parte restaurati o recuperati.

Il “Progetto Unitario” deve sempre essere presentato qualora vi sia un intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione anche per un singolo edificio facente parte della corte, interessante aree individuate ai sensi dell'art. 42 - “ Verde Privato di Pregio” del RUE.

Per gli interventi eseguiti all'interno della sagoma planivolumetrica, anche comportanti aumento di Superficie calpestabile e/o il cambio d'uso verso funzioni residenziali, non occorre la presentazione del “Progetto Unitario”.

L'intervento di recupero può essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che sarà allegata in bozza al Progetto Unitario o alla richiesta di titolo abilitativo, attraverso la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, opere di igienizzazione degli scarichi, dotazioni ecologiche da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale in relazione all'ambito territoriale in cui è inserita la corte da recuperare.

##### 1.6.1. Criteri costruttivi e morfologici

Il recupero degli edifici storici e testimoniali è vincolato dalle categorie d'intervento previste dal RUE, a cui ciascun manufatto edilizio è associato e da quanto prescritto all'Art. 18 del PSC; costituiscono inoltre una specifica indicazione di criteri costruttivi e morfologici (strutturali e di finitura) quelli indicati ai punti successivi fatte comunque salve le normative tecniche ed edilizie vigenti e/o successivamente entrate in vigore, comunque prevalenti.

Relativamente agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, sono fatte salve le modalità gli usi compatibili e le condizioni d'intervento stabilite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

##### Strutture verticali

1. Le strutture portanti verticali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente, delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle

strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).

2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa secondo il metodo "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

#### Strutture portanti orizzontali

1. Le strutture portanti orizzontali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Gli elementi lignei (solai e tetto), dovranno essere recuperati sostituendo gli elementi deteriorati od estranei aggiunti, con nuovi elementi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate od inesistenti, si potrà procedere al loro completo ripristino.
2. Le strutture di copertura dovranno rispettare la tipologia del tetto (a due, tre o quattro acque), gli sporti e la relativa pendenza.
3. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo.
4. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne, o materiali nuovi e tecnologie innovative per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali.

#### Manti di copertura comignoli, abbaini e canali di gronda

1. I manti e gli elementi di finitura della coperture debbono essere mantenuti o recuperati in coerenza con la tradizione locale, mediante la conservazione ed il ripristino delle finiture originarie, relativamente ai seguenti elementi:
  - coppi ed embrici in cotto;
  - sporti di gronda (questi debbono essere per dimensioni e forma coerenti con il tipo di muratura e di copertura dell'edificio).
2. Non sono ammessi sporti della copertura nei timpani laterali eccedenti le dimensioni e forma della tipologia tradizionale.
3. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto prioritariamente il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore. Sono consentite forme di coibentazione sull'estradosso del tavolato nei limiti indicati dall'art. 11 della LR 15/2013, fermo il mantenimento della sovrastante medesima tipologia di copertura.
4. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato; sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.
5. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame od in lamiera verniciata.

#### Scale e collegamenti verticali

1. I corpi scala esistenti possono essere consolidati, ripristinati o sostituiti nel rispetto dell'impianto tipologico e delle strutturali originali.
2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati o, laddove in avanzato stato di degrado, sostituiti con elementi di tipologia e materiali riconducibili allo stato originario per forma e dimensione.
4. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

#### Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. I paramenti murari relativi ai fronti esterni ed interni, qualora siano a faccia a vista, dovranno essere prioritariamente conservati o comunque ripristinati nella finitura originale, e realizzati in modo coerente con l'organicità prospettica dell'unità edilizia. Sono consentite forme di coibentazione a cappotto dotato di

rivestimento che riproducono il medesimo aspetto estetico esistente e nei limiti indicati dall'art. 11 della LR 15/2013.

2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con l'impiego di tecniche e materiali della tradizione locale (intonaci a calce) e tinteggiata con colori naturali tradizionali; è vietato l'impiego di intonaci plastici, spatolati o graffiati. Sono consentite forme di coibentazione a cappotto che riproducano il medesimo aspetto estetico esistente e nei limiti indicati dall'art. 11 della LR 15/2013.
3. Il colore da usarsi negli intonaci dovrà essere stabilito contestualmente alla valutazione del progetto del tipo di intervento dalla CQAP o in alternativa essere demandato successivamente attraverso campionatura in loco, dovrà essere approvato preventivamente dal Comune, con riferimento alla valutazione globale dell'ambito in cui è inserito l'edificio; il Comune può redigere ed approvare un apposito "Piano del Colore" da utilizzare nei casi compresi nel presente articolo. Le valutazioni cromatiche da eseguirsi in loco sono affidate al Responsabile di Area che procede alla conferma del campione prima della tinteggiatura.

#### Infissi esterni

1. Gli infissi esterni di porte e finestre (scuri e telai a vetro) dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme all'edilizia storica dell'area, prevedendo in via prioritaria il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e/o persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, ma sempre in coerenza con altri analoghi di tipo tradizionale.
2. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, od anche in altri materiali (alluminio verniciato, pvc ecc.), ma esclusivamente nei colori e nelle forme del repertorio tradizionale locale.

#### Pavimentazioni

1. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino o la sostituzione di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
2. Nel caso di nuove pavimentazioni si dovranno usare materiali simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.
3. Sono comunque vietate pavimentazioni esterne alla "Palladiana" (indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato), od in asfalto, sia per quanto riguarda la viabilità di accesso privata che per le aree pertinenziali della corte o dell'edificio tutelato. Sono consentite forme di pavimentazione esterna che riproducono l'effetto della tradizione locale (ghiaia, ciottoli, cotto, terra battuta, tavolato, prato armato, ecc).

#### Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari, (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.) devono essere conservati e restaurati; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

#### Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni, perimetrali al lotto, esclusivamente in rete metallica e paletti, integrata con basamenti murari non eccedenti cm 30 sopra il livello del terreno, di altezza massima complessiva (rete più basamento) di mt. 2,00.
2. All'interno delle corti ex rurali di valore storico testimoniale, le separazioni tra proprietà diverse potranno essere realizzate con la tipologia di recinzione di cui al punto 1 precedente ma con basamento murario a filo terreno individuando, in sede di Progetto Unitario, uno spazio libero a servizio di tutti gli edifici della corte, che, partendo dall'accesso sulla viabilità ordinaria, mantenga l'immagine tradizionale dell'aia.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura fuori dai limiti indicati al precedente punto 1, qualora realizzati in coerenza ed analogia con la tradizione locale.
4. E' ammessa la piantumazione di siepe viva perimetrale al lotto, mentre la suddivisione tra proprietà deve essere resa il più possibile non percepibile.

#### 1.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI FINALIZZATE ALLA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO

1. Per gli interventi sugli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo con metodologia tipo B (RC-B) e ristrutturazione edilizia con metodologia di intervento finalizzata alla salvaguardia di talune caratteristiche

costruttive determinanti vincolo parziale (REV), si potrebbero avere due situazioni al momento dell'attuazione degli interventi:

**a - Edifici per i quali vengono riscontrate dal Progettista al momento della richiesta o deposito del titolo abilitativo condizioni di precarietà statica.**

Dovranno essere presentati al momento della richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti tecnici:

- una perizia giurata sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte, nonché una descrizione dei materiali da usare come descritto al punto 1.6.1 precedente, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e di deficienza delle strutture;
- calcolo del contributo di costruzione determinato sulla base della quantificazione delle modalità di intervento come indicato in perizia.

**b - Edifici per i quali vengono riscontrate da parte del D.L. durante l'esecuzione dei lavori già dotati di titolo abilitativo, condizioni di precarietà statica.**

La D.L. dovrà immediatamente valutare l'opportunità di ordinare la sospensione di ogni attività edilizia dandone eventuale conoscenza scritta all'Amministrazione Comunale al fine di valutare i relativi adempimenti necessari ai sensi della LR 15/2013 e LR 23/2004. Qualora la variata metodologia d'intervento richieda, ai sensi della normativa vigente, un nuovo titolo abilitativo esso dovrà essere corredato dai seguenti allegati:

- perizia giurata individuante le condizioni di precarietà statica, con rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione lavori, ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi, tavola degli interventi e ripristino degli elementi architettonici, così come descritto al punto 1.6.1 precedente;
- calcolo del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento, come indicato in perizia;
- tutti gli altri adempimenti necessari ai sensi della normativa vigente.

## 2. PARAGRAFO SECONDO

### 2.1. IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRAURBANO DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE

Le corti e gli edifici di valore storico-testimoniale (Art. A-21 comma 2 della LR 20/2000) presenti sul territorio extraurbano sono stati così classificati:

#### 2.1.1 - Corti di valore storico-architettonico-ambientale

1. Tali corti comprendono edifici di valore storico-architettonico inseriti in zone di interesse naturalistico-ambientale caratterizzate spesso da impianti arborei di pregio; cartograficamente sono state individuate come “giardini di importanza ecologica” e contrassegnate in cartografia con una cerchiatura blu di grosso spessore.

#### CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento nelle “corti di valore storico-architettonico-ambientale” avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione di un Progetto Unitario, solo nei casi indicati al punto 1.6, da allegare a tutte le richieste di titolo edilizio inerenti la stessa corte, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti. Nel caso di interventi edilizi di recupero pesante il progetto, indicativamente redatto anche secondo lo spirito le indicazioni contenute nell'abaco dei tipi edilizi, dei relativi usi e degli interventi descritti, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una Sa (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 20 mq.; nel caso di usi non residenziali la Sa dovrà essere funzionale all'uso previsto;
- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso, sono subordinate all'intervento di demolizione e/o ristrutturazione dei fabbricati incongrui (quando presenti) con soluzioni architettoniche di ripristino e/o di coerente integrazione;
- la localizzazione della Sa deve essere prevista in via prioritaria nei fabbricati esistenti; solamente nel caso in cui la localizzazione della Sa in questi fabbricati contrasti con il tipo di intervento è possibile prevedere la Sa in nuovi fabbricati anche riutilizzando eventuali edifici accessori legittimati esistenti; in tal caso è possibile demolire e ricostruire tali edifici accessori al fine di una riqualificazione complessiva della corte.
- le Superfici accessorie pertinenziali realizzate in nuovi fabbricati non potranno avere una superficie superiore a 20 mq per ogni unità abitativa e sono consentite una tantum. Le nuove edificazioni dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all'edificio principale, preferibilmente accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.
- il Progetto Unitario deve prendere in considerazione tutta l'area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportati nelle tavole del RUE, anche in rapporto all'Art. 42 successivo. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente.
- Per le unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sprovviste della dotazione minima di autorimesse è consentita la realizzazione di Superfici accessorie pertinenziali in nuovi fabbricati di superficie massima pari a 20 mq, di cui minimo 15 mq da destinare ad autorimesse, che dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all'edificio principale e localizzati avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.
- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

#### 2.1.2 - Corti o edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui.

1. Tali corti (individuate in cartografia con una cerchiatura blu di sottile spessore) sono caratterizzate dalla presenza della totalità degli edifici che assumono un valore storico testimoniale

#### CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento nelle “corti di valore storico-testimoniale” avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione di un Progetto Unitario, solo nel caso individuato al punto 1.6, da allegare a tutte le richieste di titolo edilizio inerenti la stessa corte, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti. Nel caso di interventi edilizi di recupero “pesante” il progetto indicativamente redatto anche secondo lo spirito le indicazioni contenute nell’abaco dei tipi edilizi, dei relativi usi e degli interventi descritti, dovrà prevedere una dotazione tale che per ogni unità abitativa venga prevista una Sa (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 20 mq; nel caso di usi non residenziali la Sa dovrà essere funzionale all’uso previsto;
- l’ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d’uso, sono subordinate all’intervento di demolizione e/o di ristrutturazione dei fabbricati incongrui (quando presenti) con soluzioni architettoniche di ripristino e/o di coerente integrazione;
- la localizzazione della Sa deve essere prevista in via prioritaria nei fabbricati esistenti ; solamente nel caso in cui la localizzazione della Sa in questi fabbricati contrasti con il tipo di intervento è possibile prevedere la Sa in nuovi fabbricati.  
In presenza di elementi incongrui legittimati (classificati o meno con la lettera K) è possibile in sede di redazione del progetto, a supporto del titolo abilitativo, riutilizzare la superficie legittimata per destinarla a servizi alla residenza o ad altro uso, purché correttamente inseriti in un progetto complessivo e realizzati con uso di tecnologie e materiali riferiti all’edificio principale con soluzioni architettoniche di ripristino e/o di coerente integrazione; è sempre ammesso il cambio d’uso, verso la funzione residenziale ovvero l’utilizzo della superficie di forni, pollai e porcilaie, purché legittimi e di altezza dell’edificio (H) superiore a m 2,50, al fine di riqualificare la corte; sono ammessi modesti incrementi di superficie di tali manufatti accessori, al solo fine di raggiungere la dimensione minima di una autorimessa o un suo multiplo (dimensione minima di una autorimessa 3,00 x 5,00 m);
- le Superfici accessorie pertinenziali realizzate in nuovi fabbricati non potranno avere una superficie superiore a 20 mq per ogni unità abitativa e sono consentite una tantum. Le nuove edificazioni dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all’edificio principale, preferibilmente accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l’impatto visivo.  
E’ fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d’uso accessoria.
- il Progetto Unitario, qualora richiesto al punto 1.6 deve prendere in considerazione tutta l’area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell’impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportati nelle tavole del RUE, anche in rapporto all’Art. 42 - “Verde privato di Pregio” successivo. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell’ambiente naturale presente.
- Per le unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sprovviste della dotazione minima di autorimesse è consentita la realizzazione di Superfici accessorie pertinenziali in nuovi fabbricati di superficie massima pari a 20 mq che dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all’edificio principale e localizzati avendo cura di minimizzarne l’impatto visivo. E’ fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto alla CCRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d’uso accessoria.
- Si richiamano i contenuti dell’art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

### 2.1.3 - Edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui.

1. Tali edifici (individuati in cartografia all’interno di una cerchiatura rossa) sono individuati per la loro tipologia (espressa mediante una lettera di identificazione tipologica ed un numero che fa riferimento alle schede del censimento del patrimonio edilizio in zona extraurbana effettuato dal Comune) a cui applicare le modalità e gli usi di cui ai successivi punti.

2. Tali edifici possono essere ricompresi all’interno di “*giardini di importanza ecologica*”; in tal caso vengono contrassegnati in cartografia all’interno di una cerchiatura **rossa di grosso spessore**.

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L’intervento sugli “edifici di valore storico-testimoniale” avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- intervento diretto, comprendente la definizione dell’utilizzo delle superfici abitative e per servizi accessori residenziali, con progetto indicativamente redatto anche secondo lo spirito le indicazioni contenute nell’abaco dei tipi edilizi, dei relativi usi e degli interventi descritti. Il progetto finale dovrà prevedere una dotazione tale che per ogni

unità abitativa venga prevista una Sa (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 20 mq.;

— l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui se presenti; nel caso siano legittimati possono essere ristrutturati, ovvero demoliti e ricostruiti inserendoli correttamente in un disegno generale, con uso di tecnologie e materiali riferiti e coerenti all'edificio principale; nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpate anche i fabbricati destinati a servizio della residenza;

— è sempre ammesso il cambio d'uso, ovvero l'utilizzo della superficie di forni, pollai e porcilaie, purchè legittimi e di altezza dell'edificio (H) superiore a m 2,50, al fine di riqualificare l'ambito circostante l'edificio o gli edifici; sono ammessi modesti incrementi di superficie di tali manufatti accessori, al solo fine di raggiungere la dimensione minima di una autorimessa o un suo multiplo (dimensione minima di una autorimessa 3,00 x 5,00 m);

— le Superfici accessorie pertinenziali realizzate in nuovi fabbricati non potranno avere una superficie superiore a 20 mq per ogni unità abitativa e sono consentite una tantum. Le nuove edificazioni dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali all'edificio principale, preferibilmente accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. Il presente comma non opera nel caso in cui sia presente un manufatto accessorio legittimo recuperabile.

E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CRRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.

— è prevista la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, o convenzione (art. A-21, comma 2, lettera e), ed inoltre comma 5, della LR 20/2000), per regolare gli aspetti associati al recupero degli edifici ed inoltre fissare le modalità e gli impegni per il potenziamento del verde e la realizzazione di reti ecologiche, dove indicato nelle tavole del RUE.

— Per le unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sprovviste della dotazione minima di autorimesse è consentita la realizzazione di Superfici accessorie pertinenziali in nuovi fabbricati di superficie massima pari a 20 mq che dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali delle finiture all'edificio principale e localizzati avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. E' fatto obbligo il deposito di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CRRRII unitamente al deposito del titolo abilitativo che disponga altresì il vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessoria.

— Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

## 2.2. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PER TIPOLOGIA

Gli edifici di valore storico-testimoniale presenti in territorio extraurbano, compresi o meno in una corte di valore storico-testimoniale, o in una corte aventi analoghe caratteristiche tipologiche ma risultata ormai integrata nel territorio urbanizzato, sono stati classificati secondo le seguenti tipologie edilizie:

### A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

### B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storizzate

### C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pollai, ecc.

C5 – Pozzi, silos

### D - Edifici religiosi e/o manufatti particolari

D1- Oratori e/o manufatti per il culto

D2 - cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

### E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

### F - Edifici singoli di interesse architettonico

F1 – Torri, torri colombaie

F2 - Opere idrauliche storiche

- F3 – Porticati o tipologie singolari
- R - Edifici in stato di rudere
- H – Opifici e insediamenti di valore storico testimoniale
- K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

Si stabilisce che a fronte di documentazione probatoria (stralcio del Catasto Gregoriano) o altro materiale storico-documentale (ad esempio Catasto Buoncompagni, Carta del Chiesa, I.G.M. di fine '800, ecc.) nonché da completa documentazione fotografica e di rilievo degli edifici interessati, l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, sentita la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, può far rientrare gli edifici non classificati dal RUE, fra quelli soggetti a tutela e assimilabili con le tipologie edilizie precedenti. L'Area Pianificazione e Gestione del Territorio sulla base della documentazione ricevuta e sentita la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, attribuirà le relative categorie di intervento. Tale norma è applicabile esclusivamente ai fabbricati con caratteristiche tipologiche analoghe a quelle degli antichi fabbricati rurali (Stalla, Fienile, Casa, Caselle, Forni, Pozzi) realizzati non oltre i primissimi anni del 1900 (tipologia del Dotti). Sono esclusi tutti i fabbricati aventi caratteristiche costruttive moderne o realizzati con materiali prefabbricati. Utilizzando le stesse valutazioni precedenti, l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio può correggere errori materiali di classificazione dei medesimi edifici. A seguito di tale procedura le Tavole del RUE dovranno essere aggiornate, sulla base delle osservazioni presentate dai soggetti interessati o su osservazione dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, in occasione e all'interno di una procedura di variante allo strumento urbanistico. Tale procedimento di riconoscimento storico può essere richiesto separatamente dal titolo edilizio ovvero quale endoprocedimento all'interno del titolo stesso relativo alle caratteristiche dell'intervento necessario per eseguire il recupero (Art. 3 lettere b, c, d, del DPR 380/2001).

### 2.3. USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

Gli usi indicati sono riferiti all'ambito rurale in cui vengono consentiti ai sensi dell'Art. A-21 della LR 20/2000. Sono consentiti tutti i tipi di intervento indicati all'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 compatibili con le modalità costruttive indicate al precedente punto 1.6.1, finalizzandoli alla prevalente conservazione dell'organismo edilizio e della tipologia costruttiva del bene. In tali fabbricati sono altresì consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS). Sono in generale sempre consentiti nei casi in cui il patrimonio edilizio versi in stato di rudere ovvero in stato di demolizione, gli interventi di RE-T e RE-D. L'individuazione del tipo di intervento è finalizzata anche a fornire indicazioni metodologiche costruttive per il recupero. Sono consentite metodologie costruttive che prevedono categorie di intervento di natura meno pesante (es. da RE-V a RC-A o RC-B ovvero da RC-A o RC-B a MS).

#### 2.3.1 RIUSO PER FUNZIONI NON AGRICOLE O MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DI CUI ALLA L.R. N. 15/2013 S.M.I. ALL'ART. 7 co.1 Lett. O) E co. 3:

- Le condizioni di ammissibilità per gli interventi di recupero elencate anche nel precedente art. 2.1 sono subordinate ai sensi dell'art. A-21 della L.R. n°20/2000 all'esistenza di una dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità
- Nel caso di attuazione di interventi di recupero di fabbricati esistenti per usi non agricoli o mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. n°15/2013 si rinvia alle disposizioni di legge e ai limiti all'edificabilità imposti dall'art. A-21 co. 3 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000 s.m.i.
- L'atto dispositivo del suddetto vincolo di inedificabilità per scorporo dei fabbricati "ex rurali" esistenti è soggetto all'obbligo di trascrizione presso la competente conservatoria dei RR.II. contemporaneamente alla variazione dell'iscrizione catastale.
- Per edifici con originaria funzione abitativa l'unità agricola di riferimento è quella esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 20/2000 (24/03/2000), mentre per edifici con funzione diversa l'unità agricola di riferimento è quella esistente alla data di adozione del RUE testo originario
- Lo scorporo, in data successiva a quella dell'approvazione delle presenti norme di edifici originariamente asserviti all'unità fondiaria agricola esclude, se non previsto espressamente dalle presenti norme, il rilascio di titoli edilizi abilitativi per nuove edificazioni aventi la medesima destinazione di quelli scorporati; in particolare:
  - a) per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, è preclusa la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per 10 anni dalla trascrizione dell'atto d'obbligo.

b) per edifici con originaria funzione abitativa, è preclusa permanentemente la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura.

**1. Per gli edifici classificati A1 e A2 sono ammessi:**

USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

INTERVENTI

 Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)

**2. Per gli edifici classificati B1 e B2 sono ammessi:**

USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

INTERVENTI

 Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)

**3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E, H, sono ammessi:**

USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

INTERVENTI

 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)

**4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:**

USI

- UD2
- servizi accessori agli Usi: UA1, UB15, UB23, UB26, UB30, da UD1 a UD10, UE1

INTERVENTI

 Ristrutturazione edilizia (RE-P)

**5. Per gli edifici classificati D1, D2, F1, F2, F3 sono ammessi:**

USI

- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;
- UB30

INTERVENTI

**Restauero e risanamento conservativo tipo A (RC-A)**

**6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere) sono ammessi:**

USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

INTERVENTI

**Ripristino tipologico (RE-T)**

**7. Gli edifici classificati C5**

USI

- Servizio originario e accessorio alle funzioni principali

INTERVENTI

- Restauero risanamento conservativo tipo A (RC-A)

**8. Gli edifici classificati K**

USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1
- Servizio accessorio alle funzioni principali

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE-P))

**9. Edifici non classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico)**

Nel territorio extraurbano sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali, anche non più funzionali all'attività agricola, che sono stati individuati e contrassegnati in cartografia all'interno di una **cerchiatura a tratteggio rosso**; tali edifici possono essere raggruppati nel seguente modo:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale
- b) edifici nei quali sono presenti, oltre all'uso residenziale, anche gli altri usi di cui al punto successivo, purché regolarmente legittimati.
- c) edifici completamente utilizzati per altri usi (magazzini, depositi, usi terziari di servizio o di recupero materiali edilizi, artigianali ecc, anche se dismessi), legittimamente preesistenti e/o regolarizzati da condono edilizio e che non siano funzionali all'attività agricola.

**PRESCRIZIONI COMUNI DI INTERVENTO**

Tutti gli interventi di rigenerazione e riuso di detti fabbricati devono obbligatoriamente attenersi, alle condizioni di ammissibilità richiamate al punto 2.3.1 nonché alle seguenti caratteristiche tipologiche e ambientali;

- devono essere conservate le disposizioni geometriche degli edifici tipiche della corte agricola, rinviando indicativamente anche all'abaco dei tipi edilizi
- possono essere realizzati edifici esclusivamente con coperture a falda inclinata con pendenza tipica del territorio rurale della pianura;
- le finiture dovranno attenersi ai materiali e colori tipici della contesto rurale;
- le altezze massime degli edifici potranno essere pari all'esistente con un massimo di 2 piani fuori terra (Hmax-6 ml), f Hmax fronte 6,50 ml, pendenza falda 33%

- dovranno essere rispettate le distanze minime previste dal DM 1444-68, con un minimo di 5 m dai confini e 10 m tra pareti finestrate, fatta salva ogni disposizione vigente in merito alle fasce di rispetto dei vincoli;
- agli edifici già recuperati in virtù del presente comma 9 di cui alle norme di RUE Variante 2015 e precedenti non si applicano le presenti norme di dettaglio. Per gli stessi non sono ammessi ulteriori frazionamenti o trasformazioni di SA in SU se non entro i limiti disposti da normativa sovraordinata.;
- gli interventi di recupero di cui ai seguenti commi sono ammessi una tantum e previo deposito, unitamente al titolo abilitativo di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII che disponga altresì il vincolo di conservazione delle destinazioni d'uso.
- il recupero di edifici con destinazione diversa da quella residenziale, è ammissibile verso usi residenziali solo qualora vengano realizzate operazioni di bonifica e adeguamenti igienico-sanitari delle murature, nonché sia consentita la trasformazione architettonica dello stesso. In generale non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali all'interno di ex opifici.
- Per quanto attiene al numero di unità ricavabili dall'intervento si rinvia alle indicazioni di cui all'art. 29 del PSC per il riutilizzo del patrimonio ex rurale inutilizzato

**Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa**

**INTERVENTI AMMESSI**

- **Gli edifici di cui al punto a) "edifici completamente utilizzati ad uso residenziale"** del precedente punto 9, possono mantenere l'uso in essere; è possibile utilizzare la Sa presente all'interno dell'edificio per:
  - ampliare la Superficie abitativa esistente fino a 120 mq di Su, a condizione che sia garantita una Sa di dotazione di almeno mq 20 ogni unità immobiliare ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte;
  - è consentito suddividere una unità abitativa in più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una Su minima di 120 mq ed una dotazione minima di Sa pari a 20 mq, sempre da ricavare in edifici esistenti;

- **Gli edifici di cui al punto a) "edifici completamente utilizzati ad uso residenziale"**,: ammessa la conservazione dell'uso residenziale all'interno della Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme; è ammessa la realizzazione di alloggi con Su non inferiore a 80 mq **120 mq** a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa) e, da ricavare nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

**Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa**

- Per edifici con funzione residenziale agricola si rinvia alla disciplina specifica prevista per l'ambito rurale di cui al seguente Art.32.1 e seguenti.
- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

Sono ammessi i seguenti:

USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1
- servizi accessori alle attività principali insediate

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE-P))

- **Gli edifici di cui al punto b) "edifici nei quali sono presenti, oltre all'uso residenziale, anche gli altri usi"** del precedente punto 9, mantengono l'uso residenziale esistente; è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza alle seguenti condizioni:
  - ampliare la Superficie abitativa esistente fino a 120 mq di Su, a condizione che la Sa residua (con una superficie minima pari a 20 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso;
  - è consentito ricavare più unità abitative a condizione che, per ognuna di esse, sia garantita una dotazione minima di Sa pari a 20 mq, sempre da ricavare all'interno di edifici esistenti;
  - ~~Questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo~~

— **Gli edifici di cui al punto b)** "edifici nei quali sono presenti, oltre all'uso residenziale, anche gli altri usi": all'interno della Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di alloggi con Su non inferiore a 80 mq 120 mq a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa) e , da ricavare nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

**Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa**

— Per edifici con funzione residenziale agricola si rinvia alla disciplina specifica prevista per l'ambito rurale di cui al seguente Art.32.1 e seguenti.

— Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

Sono ammessi i seguenti:

USI

- UA1
- UB15, UB30
- da UD1 a UD10
- servizi accessori alle attività principali insediate

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE-P))

1) ~~Per gli edifici di cui al punto c) ) "edifici completamente utilizzati per altri usi" del precedente punto 9, destinati a funzioni e/o usi non compatibili con il territorio agricolo alla data di adozione del PSC comunale (luglio 2008) o risultanti tali a seguito di intervenuta realizzazione di quanto programmato negli strumenti urbanistici (Art. 3-bis del DPR 380/2001 e art. 36 del RUE), si possono mantenere le funzioni in essere se non procurano inquinamento e malsanie ambientali ineliminabili e siano legittimate da precedenti storicizzate esistenze, titoli abilitativi o condoni edilizi.~~

~~Per tali edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso passando dalla destinazione in essere ad una destinazione di minore impatto, solo a condizione che i nuovi usi ammessi risultino direttamente compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e/o determinino un miglioramento architettonico e ambientale oltre che dell'edificio anche del contesto circostante.~~

~~Il cambio di destinazione d'uso si riferisce alla Su legittimata risultante dal titolo abilitativo o condono; porticati e tettoie integrate nell'edificio principale possono essere tamponate e recuperate, attraverso chiusure vetrate, ma dovranno mantenere le caratteristiche di struttura esterna coperta accessoria (veranda).~~

~~Potranno essere realizzate, in sostituzione dell'edificio in oggetto, non più di due unità immobiliari con una Superficie utile massima di 120 mq per unità immobiliare, più una dotazione di Sa di 20 mq per ogni unità immobiliare da destinare ad autorimesse e cantine al servizio della residenza. La rimanente dotazione di superficie costituente l'originario edificio, per la quota superiore ai mq 240 di Su e ai mq 40 di Sa, potrà esclusivamente, qualora l'intervento ne preveda la riduzione al 50%, essere adibita a Superficie accessoria (Sa), ovvero qualora l'intervento ne preveda la realizzazione del solo 25%, essere adibita a Superficie utile (Su) per la formazione di una ulteriore unità immobiliare oppure quale ampliamento delle unità derivate. La modalità applicativa è la seguente:~~

~~1. Edificio originario di dimensioni fino a mq 60 di Su: si potrà realizzare una sola unità immobiliare residenziale da 120 mq di Su oltre a mq 20 di Sa;~~

~~2. Edificio originario di dimensioni oltre i mq 60 di Su: si potranno realizzare due unità immobiliari residenziali ciascuna da 120 mq di Su oltre a mq 20 di Sa;~~

- **Per gli edifici di cui al punto c)** "edifici completamente utilizzati per altri usi": utilizzando la Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è ammessa la sostituzione dell'edificio o del complesso di edifici con intervento di demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di max n°2 alloggi con Su non inferiore a 80 mq 120 mq a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa) , da ricavare nell'edificio o in corpo separato nel rispetto della superficie massima esistente.

- le Superfici accessorie pertinenziali realizzate in nuovi fabbricati non potranno avere una superficie superiore a 20 mq per ogni unità abitativa e sono consentite una tantum. Le nuove edificazioni dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali finiture all'edificio principale, preferibilmente accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne

l'impatto visivo. Il presente comma non opera nel caso in cui sia presente un manufatto accessorio legittimo recuperabile:

**Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa**

- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

Sono ammessi i seguenti:

**USI**

1. UA1
2. servizi accessori alla residenza

**INTERVENTI**

- Ristrutturazione edilizia (RE-P)
- Demolizione con successiva ricostruzione (D/R)

**10. Edifici non classificati in** tutti gli edifici non ricompresi nelle definizioni di cui sopra e non contrassegnati all'interno di alcuna cerchiatura del territorio rurale vanno conservate le superfici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme per le quali è ammesso il mutamento di destinazione d'uso esclusivamente ai sensi dell'art. 7 co. 1 L.R. n. 15/2013, per perdita dei requisiti di ruralità. Tutte le superfici esistenti non abitative, in caso di riuso per funzioni non agricole, potranno essere trasformate, previo deposito di idoneo titolo abilitativo per mutamento di destinazione d'uso, esclusivamente verso usi accessori alla residenza o altri usi accessori.

## Art. 20bis – Edifici di pregio storico-architettonico-ambientale-testimoniale (Art. A-9 della LR 20/2000)

1. Tali edifici possono essere presenti sia negli Ambiti rurali (e quindi in alcuni casi possono essere indicati in sovrapposizione alla classificazione tipologica degli edifici di cui all'Art. 20 precedente la quale in tal caso ha solo valore di individuazione tipologica conoscitiva) che negli Ambiti consolidati urbani. Il tipo di intervento previsto nel presente articolo è prevalente rispetto quello eventualmente indicato nella classificazione di cui al Paragrafo 2, punto 2.3, dell'Art. 20 precedente.

### Paragrafo 1 Individuazione, categorie e modalità di intervento, usi ammissibili

#### 1. Edifici di interesse storico architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore nero.

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati preliminarmente nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Monumentali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

Ogni determinazione, prescrizione, compatibilità del bene tutelato con la categoria dell'intervento derivante dal nulla osta della Soprintendenza è considerata prevalente ai fini delle categorie di intervento ammissibile e dell'uso compatibile (comma 2, art. 20-bis) rispetto alle norme eventualmente in contrasto del presente RUE.

#### 2. Edifici di pregio storico culturale e testimoniale (comprendenti anche gli edifici assunti dal PTCP)

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore rosso.

Per questi edifici le categorie di intervento di recupero ammissibili sono:

Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), il Risanamento conservativo RC-A.

#### 3. Edifici di pregio storico culturale (comprendenti gli edifici di proprietà pubblica, della Chiesa ed Opere Pie)

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore viola.

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati a preliminarmente nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e Monumentali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004. Se tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi di interesse, saranno automaticamente sottoposti alla disciplina di cui al punto 5 successivo.

#### 4. Edifici di pregio storico culturale

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore blu.

Per questi edifici le modalità di intervento di recupero ammissibili sono:

Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Risanamento conservativo di tipo A (RC-A), Risanamento conservativo di tipo B (RC-B).

#### 5. Edifici di pregio testimoniale

Questi edifici sono stati individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore arancio.

Per questi edifici le modalità di intervento di recupero ammissibili sono:

Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Risanamento conservativo di tipo A (RC-A), Risanamento conservativo di tipo B (RC-B), Ristrutturazione Edilizia (RE-V).

6. Prescrizioni comuni per tutti gli edifici di cui ai commi precedenti:

Nei casi in cui il patrimonio edilizio versi in stato di rudere ovvero in stato di parziale o totale demolizione, si potrà valutare l'ammissibilità degli interventi di RE-T e RE-D. L'individuazione della modalità di intervento è finalizzata anche a fornire indicazioni metodologiche e costruttive del tipo di recupero.

Sono consentite metodologie costruttive che prevedono categorie o modalità di intervento di natura meno pesante (es. da RE-V a RC-A o RC-B ovvero da RC-A o RC-B a MS).

Tutte le destinazioni d'uso e/o le mutazioni d'uso compatibili con gli aspetti tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con il contesto ambientale sono ritenute ammissibili e conseguibili ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001.

Per gli edifici specialistici (municipio, chiese, scuole, ecc) pubblici e privati vanno mantenuti gli usi in essere salvo dismissione o trasferimento della funzione in altra sede con conseguente definitivo abbandono della originaria funzione.

Per tutti gli edifici sono ammessi inoltre i seguenti Usi raggruppati per funzioni all'art. 12.2 precedente se ed in quanto compatibili con l'edificio sottoposto a tutela:

- a) Residenziale;
- b) Turistico Ricettiva;
- c) Produttiva;
- d) Direzionale;
- e) Commerciale;
- f) Rurale

Attuando le valutazioni e le metodologie indicate nell'articolo 11.8, i sottoindicati usi:

UA3, UB2; UB3; UB4; UB17; UB18; UB19; UB20; UB21; UC1; UC2; UC3; UC4; UC5; UB6; UB7; UB8; UB9; UB10; UB11; UB12; UB14; UB15-bis; UD2; UD3; UD4; UD5; UD6; UD7; UD8; UD9; UD10; saranno ritenuti ammissibili e conseguibili, qualora attraverso esame in CdS (art. 14 e da 14 bis a 14 quinquies della L. 241/90) vengano accertati la compatibilità con gli aspetti tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con il contesto ambientale, la sostenibilità degli impatti socio ambientali generati, gli aspetti inerenti con le dotazioni territoriali necessarie all'uso e la loro eventuale monetizzazione. Qualora alcuni aspetti trattati dalla Cds lo richiedano, si potrà far ricorso alla stipulazione di convenzione urbanistica. E' ammissibile il ricorso a permesso di costruire convenzionato.

## TITOLO II – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO

### CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

#### Art. 21 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (art.A-7 LR 20/2000)

##### paragrafo 1): Definizione

1. Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Queste connotazioni sono riconosciute nel:

- Centro storico della frazione di Casette di Cadriano.

Per tale località è stata redatta una cartografia in scala maggiore e di maggior dettaglio (vedi Tav. 7 del RUE), per definire, in base alla relativa classificazione, modalità di intervento ed usi ammessi sui fabbricati esistenti. Sono fatte salve le modifiche edilizie ai sensi dell'art. 7 commi 3-bis e 3 ter della LR 20/2000, dell'art.11 della LR 15/2013 e le forme di incentivazione ivi indicate.

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare
Capacità edificatoria Su e Sa	=	Su contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima <del>e/o</del> esistente Sa contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima <del>e/o</del> esistente - sono ammessi incrementi di Su discendenti da una rilettura degli usi delle varie porzioni che costituiscono l'unità immobiliare, in relazione alla definizione di Su e Sa.
Interventi ammessi	=	- per tutti gli edifici MO, MS, CD - per gli edifici rossi RC-A - per gli edifici blu RC-B - per gli edifici arancio REV - per gli edifici bianchi RE-P, D, RAL
Modalità di attuazione	=	Intervento edilizio diretto <del>e/o intervento edilizio convenzionato se associato a CD nei casi indicati dal RUE</del>
Usi ammessi	=	- UA1 - UB1, UB2, UB3, UB5, UB15, UB16, UB 23, UB25, UB26, UB29, UB30,  Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.

##### paragrafo 2): Parametri

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito Centro Storico Casette di Cadriano:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41

- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)

- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di SU (da realizzare o monetizzare)

– altezza degli edifici (H): uguale all'esistente.

Si applica nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici /distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito Centro Storico e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 22 – Ambiti da riqualificare (AR-A) e (AR-B) (art. A-11 della LR 20/2000)**

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, gli “Ambiti da riqualificare” sia mediante *Rifunzionalizzazione* che mediante *Sostituzione edilizia*.

Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con la lettera identificativa che deriva dal PSC. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Art. 24 e 25 del PSC medesimo.

L’attuazione degli Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione e per sostituzione edilizia avviene mediante il POC, nei casi indicati al punto 2 –bis dell’art. 30 della LR 20/2000 nel quale saranno precisate e definite le caratteristiche indicate al comma 3 dell’art. A-11 della LR 20/2000.

2. Fino all’approvazione del POC in questi Ambiti si applicano le seguenti norme finalizzate ad agevolare la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell’art. 7 ter commi 3-bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell’art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliari
Capacità edificatoria Su e Sa	=	Su contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente Sa contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente  Vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni unità immobiliare di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine  Per interventi di recupero “pesante” nel caso della funzione residenziale sono da prevedere dotazioni minime di Sa per ogni unità immobiliare, pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A , RC-B, RE-T, RI, D, RAL ,CD, NC, RE-P a parità di Su demolita
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o intervento diretto convenzionato con PU
Usi ammessi	=	- UA1 - UB1, UB2, UB3, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB12, UB14, UB15, UB16, UB26, UB25, UB26, UB29, UB30, - UF1, UF2 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all’Art. 38 successivo.

3. Per tali ambiti dovranno essere eseguiti indagini di caratterizzazione, ai sensi del D.Lgs 152/2006 Titolo V, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante, preliminarmente alla presentazione dei titoli abilitativi nel caso di interventi edilizi diretti convenzionati con PU o preliminarmente all’inserimento in POC.

*paragrafo 2): Parametri*

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare negli Ambiti AR-A e AR-B:

Gli standard si applicano in caso di ristrutturazione con cambio d’uso (lo standard si applica alla quota di superficie che cambia l’uso), demolizione e ricostruzione ~~con sostituzione edilizia eccedente la ristrutturazione~~ (lo standard si applica a tutta la superficie demolita e ricostruita), ampliamento (NC):

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi pubblici P1: 5 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

**Art. 22bis – Sottoambito da riqualificare F/G – Quarto Inferiore – mediante Intervento con P.U.**

1. Nella Tav. 5, scala 1:2500 del RUE, è individuato un Sottoambito che comprende, a nord e a sud della Via San Donato, delle porzioni degli Ambiti di riqualificazione “F” e “G”. La previsione ha come obiettivo la riqualificazione di una porzione dell’Ambito F in parte occupata dall’area di sedime, dismessa da anni, di una “stazione di servizio distribuzione carburante” ed in parte occupata da edifici in stato di abbandono; per questa area la riqualificazione avverrà mediante gli interventi sottodefiniti. Nella fascia stradale della via San Donato, ricompresa nella perimetrazione del sottoambito “F/G”, sono previste opere di urbanizzazione per riqualificare i due fronti strada con parcheggi e percorsi pedonali.

Gli Ambiti di riqualificazione “F” e “G” sono graficizzati con un perimetro rosso scuro con la lettera identificativa che deriva dal PSC.

Il sottoambito di riqualificazione “F/G” utilizza la stessa simbologia grafica inserendosi nei due perimetri precedenti.

L’attuazione di questo Sottoambito, considerata la scala edilizia della previsione, si attua mediante “**Intervento con Progetto Unitario (P.U.) convenzionato**”, di cui agli Artt. 6.1 e successivi del presente RUE.

Sono previsti i parametri edilizi riportati di seguito:

Superficie minima di intervento	=	- Superficie fondiaria perimetrata nella Tav. 5 del RUE scala 1:2500
Capacità edificatoria Su e Sa	=	- Su, uguale alla Su esistente - Sa, in proporzione agli usi e da contenere nella Sagoma planivolumetrica della Su recuperata Nel caso della funzione residenziale sono da prevedere dotazioni minime di Sa per ogni unità immobiliare, pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC-B per gli edifici di colore blu - D per gli edifici bianchi - Riqualificazione delle aree libere
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto con PU di cui agli Artt. 6.1 e successivi del presente RUE
Usi ammessi	=	- UA1, UA3 - UB1, UB5, UB15, UB24 (solo ambulatori)
Standard	=	Rispetto alle funzioni specifiche: - Residenza (UA1, UA3): • Verde pubblico (25 mq ogni 28 mq di Su, da monetizzare) • Parcheggi privati P3 (nella quantità di cui all’Art. 41 successivo – da realizzare) • Parcheggi pubblici P1 (nella quantità di cui all’Art. 41 successivo – da realizzare o monetizzare) - Terziario/Ristorativo (UB1, UB15, UB24) • Verde pubblico (40 mq ogni 100 mq di Sc, da monetizzare) • Parcheggi privati P3 (nella quantità di cui all’Art. 41 successivo – da realizzare) • Parcheggi pubblici P1 (nella quantità di cui all’Art. 41 successivo – da realizzare o monetizzare) - Commerciale di Vicinato (UB5) • Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all’Art. 38 successivo.

Parametri da applicare nel Sottoambito “F/G”

- altezza degli edifici (H): 3 piani fuori terra
- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10.
- distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5 **dalle aree pubbliche o di uso pubblico e 10 ml. dalle strade**, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A) (Art.A-10 della LR20/2000)**

paragrafo 1): *Definizione*

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc. Sono compresi inoltre nell'ambito, aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

paragrafo 2): *Modalità attuative*

1. Le modalità attuative sono le seguenti, fatte salve le modifiche edilizie ai sensi dell'art. 7 ter commi 3-bis e 3-ter della LR 20/2000, quelle di cui all'art.11 della LR 15/2013 e le forme di incentivazione ivi indicate:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliari
Capacità edificatoria Su e Sa	=	Secondo le specifiche previsioni contenute nei Piani Particolareggiati Vigenti o interventi convenzionati  Su contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente Sa contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente  Sa di NC fuori sagoma planivolumetrica,  <b>Ampliamenti in sagoma per incremento della superficie calpestabile.</b>
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RI, D, RAL ,CD - NC o RE-P, a parità di Su demolita e ricostruita ovvero, ristrutturata  Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni: - <b>vanno comunque mantenute e/o realizzate dotazioni minime per ogni unità immobiliare di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimessa e cantine</b>  - <b>nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio RE-P, è ammesso un incremento pari al 10% della Su esistente, per reperire la dotazione minima per superfici accessorie di cui all'art. 9.6, con un minimo di mq.15 da destinare ad autorimessa in forma chiusa.</b> - <b>nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento della Su esistente (secondo le percentuali descritte e che il Comune potrà in qualsiasi momento modificare – nelle “ Linee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico” di cui al TOMO II, Parte IV del RUE); l'incremento deve essere finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (media che per il territorio di Granarolo corrisponde alla “classe energetica C” di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008). Tale condizione dovrà essere attestata con il “certificato energetico degli edifici” da presentare secondo le disposizioni vigenti</b> - <b>EDIFICI ESISTENTI – e' ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</b> - <b>NUOVI EDIFICI – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del</b>

		<b>TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</b> - sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della sagoma planivolumetrica legittima o esistente <b>o per incremento della superficie calpestabile</b> ; l'intervento è realizzabile anche in presenza di densità fondiaria saturata.
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o intervento diretto convenzionato con PU o PUA
Usi ammessi	=	- secondo le specifiche previsioni contenute nei Piani Particolareggiati Vigenti (PUA) o interventi diretti convenzionati - UA1 - UB2, UB3, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB15, UB16, UB23, UB30 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.
Parametri		- i parametri edilizi da rispettare sono quelli contenuti nei Piani Particolareggiati Vigenti (PUA) o interventi diretti convenzionati nonché quelli di seguito definiti al paragrafo 3).
Prescrizioni Specifiche	=	Per l'unità immobiliare identificata al foglio 27, mappali 26 e 27 del Catasto urbano e sito in via Irma Bandiera n. 66, si prevede, con intervento edilizio convenzionato, la possibilità di incrementare la Su all'interno del volume esistente e la possibilità di un aumento una-tantum del 30% della Su fuori sagoma, così come definito nella Delibera del consiglio comunale n. 81 del 17 dicembre 2008. Qualora il relativo intervento sia stato parzialmente attuato, prima della adozione della variante al RUE 2015, tale norma riguarda esclusivamente le previsioni residue.

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi.

### paragrafo 3): Parametri

#### 1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-A:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'art.41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

– altezza degli edifici (H): uguale all'esistente.

e si applica Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione con sostituzione edilizia eccedente la ristrutturazione RE-P, fatti salvi i casi indicati all'art. 11 della LR 15/2013 o in caso di ampliamento (NC), sono esclusi i ad esclusione dei casi di ristrutturazione (RE-V, RE-T, RE-P) senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere

costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;

- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B) (Art. A-10 della LR20/2000)**

paragrafo 1): *Definizione*

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi derivanti dal Vigente PRG già depositati, approvati e/o quasi completamente edificati. Alla completa attuazione dei PUA dei presenti Ambiti, con presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la porzione di Ambito AUC-B corrispondente vengono riclassificati d'ufficio in AUC-A di cui all'Art. 23 precedente in occasione di proposta di variante o osservazione e controdeduzione allo strumento urbanistico RUE.

paragrafo 2): *Modalità attuative*

1. Le modalità attuative sono le seguenti fatte salve le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate ed esercitabili anche nelle more della fase di attuazione.

Superficie minima di intervento	=	Superficie territoriale. Lotto, edificio e/o unità immobiliare nel caso di completamento delle relative opere di urbanizzazione funzionali agli stessi
Capacità edificatoria Su e Sa	=	Secondo le specifiche previsioni contenute nei Piani Particolareggiati Vigenti o interventi diretti convenzionati  Su contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente Sa contenuta nella Sagoma planivolumetrica legittima esistente  Sa di nuova costruzione e/o ampliamento,
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A , RC-B, RE-T, RI, D, RAL, CD, - NC a parità di Su demolita  - tutti gli interventi riconducibili ai Vigenti Piani Particolareggiati e Piani di Recupero (PUA). Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate; in seguito tali Ambiti verranno riclassificati di tipo AUC-A.  Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni: <del>Vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni unità immobiliare di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine</del>  <del>nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento della Su esistente (secondo le percentuali descritte e che il Comune potrà in qualsiasi momento modificare) nelle "Linee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico" di cui al TOMO II, Parte IV del RUE); l'incremento deve essere finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (media che per il territorio di Granarolo corrisponde alla "classe energetica C" di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008). Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni del RUE</del>  <b>EDIFICI ESISTENTI – e' ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</b> <b>- NUOVI EDIFICI – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del</b>

		<b>TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</b> - sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della Sagoma planivolumetrica legittima e/o esistente; l'intervento è realizzabile anche in presenza di densità fondiaria satura.
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto nel caso di avvenuto completamento delle relative opere di urbanizzazione funzionali ai lotti, edifici e/o unità immobiliari; - Intervento diretto convenzionato con PU, PUA o nel caso sia associato a CD
Usi ammessi	=	- sono quelli definiti dai rispettivi PUA, Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o Piani di recupero. - UA1, UB2, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB12, UB15, UB30 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.
Parametri	=	- Rimangono validi tutti i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi approvati e le relative modalità di calcolo, fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate come riportate al paragrafo successivo. - Sono consentite le modifiche ai parametri indicati secondo le modalità e fatti salvi i diritti di compensazione e distribuzione della potenzialità edificatoria già assentita ed indicata nel caso di stipulazione di accordi art. 18 o art. 40 della LR 20/2000 o altri accordi anche ai sensi dell'art.11 della L. 241/90 o art. 34 del Dlgs 267/2000, che riguardino e/o accompagnino le modifiche dell'assetto urbanistico previsto.

paragrafo 3): *Parametri*

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-B:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

paragrafo 4): *Schede di riferimento per l'Ambito AUC-B.1 già assoggettato a PUA di iniziativa pubblica*

**Ambito AUC-B.1**

L'Ambito, perimetrato in rosso a tratteggio nella Tav. n. 4 del RUE, comprende aree edificate suscettibili di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissioni degli usi precedenti ovvero aree costituite da manufatti o aggregazioni del patrimonio edilizio esistente individuate per le condizioni di degrado fisico ambientale.

Modalità di intervento attuative

Attuazione attraverso Piano di Riqualficazione (PUA di iniziativa pubblica approvato dal Consiglio Comunale) già convenzionato con atto del 18.07.2000, integrato con atto del 15.05.2009 e ulteriormente integrato con convenzione 20.07.2010.

L'intervento di riqualficazione può avvenire con stralci funzionali secondo programmi approvati dalla Giunta Comunale o indicati in convenzione urbanistica o attraverso la definizione di accordi tra soggetti pubblici e privati.

Indici e parametri

Il Piano di Riqualficazione AUC-B.1 prevede un incremento della Su esistente secondo la seguente ripartizione:

Al Comune di Granarolo viene attribuita una capacità edificatoria totale di mq 1.101.

Alla Cooperativa Adriatica, viene attribuita una capacità edificatoria totale pari a mq 1.635

Alla Cooperativa dello Spettacolo viene attribuita una capacità edificatoria totale di mq 1.350.

Sono ammessi incrementi di Su o Sa discendenti da una rilettura degli usi delle varie porzioni che costituiscono l'organismo edilizio e/o l'unità immobiliare, in relazione alla possibilità di trasformare la superficie calpestabile legittima o esistente in Su o Sa. Tale possibilità di intervento poiché riguarda un PUA di riqualificazione di iniziativa pubblica è soggetto anche esso ad intervento edilizio diretto convenzionato.

Sono consentite modifiche ai parametri previsti nell'ambito, secondo le modalità e fatti salvi i diritti di compensazione e distribuzione della potenzialità edificatoria su indicata, nel caso di accordi art. 18 o art. 40 della LR 20/2000 o altri accordi o convenzioni anche ai sensi dell'art.11 della L. 241/90 o art. 34 del DLgs 267/2000, qualora riguardino e/o accompagnino o siano finalizzate alla modifica dell'assetto urbanistico previsto nel PUA, a causa di decolli della potenzialità edificatoria stabilita da esprimere in altri ambiti individuati o meno, o per interventi di demolizione reputati non più indispensabili in considerazione del minor impatto edilizio sul comparto dovuto ai decolli di potenzialità edificatoria. Tali modifiche, indicate negli accordi, verranno aggiornate in occasione di adozione di variante o controdeduzioni alle osservazioni allo strumento urbanistico non comportando variante al RUE.

Gli standard di Dotazione per i Parcheggi privati sono stati così definiti:

- Residenze: (P1) Almeno 2 posti auto per ogni unità immobiliare, anche se costituita da una sola stanza; negli edifici con 4 o più unità immobiliari, almeno 1/4 dei posti auto deve essere realizzato all'esterno e accessibile al pubblico.
- Funzioni di Servizio, pubbliche o private, ivi comprese le attività culturali, e di istruzione, ricreative, associative e sanitarie, nonché gli studi professionali: (P1) 2 posti auto ogni unità immobiliare e comunque non meno di un posto auto ogni mq 50 di Su e almeno 1/4 dei posti auto dovrà essere aperto e accessibile al pubblico.

*Paragrafo 5): Schede di riferimento per Ambiti da AUC-B.2 a AUC-B.8 già assoggettati a Piano Particolareggiato da ex PRG Vigente*

Gli Ambiti in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato, sono stati perimetrati in rosso a tratteggio nelle Tavv. n. 4-5-7 del RUE, e comprendono sia le aree in corso di edificazione, sia le aree per dotazioni territoriali, così come sono state definite nei rispettivi Piani attuativi. Varianti ai Piani Particolareggiati, interne a tali perimetri, non costituiscono variante al RUE. Ad attuazione conclusa, le modifiche apportate, verranno aggiornate in occasione di adozione di variante o controdeduzione di osservazioni allo strumento urbanistico non comportando specifica variante al RUE l'aggiornamento alla cartografia.

**AUC-B.2 (ex COMPARTO n. 2.4 – Capoluogo)**

Completato

- Data convenzione	28.11.2006	
- ST (superficie territoriale)	57.096	- mq
- V totale	57.200	- mc

**AUC-B.3 (ex COMPARTO n. 2.10 – Capoluogo)**

Completato

- Data convenzione	24.07.2007	
- ST (superficie territoriale)	29.000	- mq
- V totale	13.485	- mc

**AUC-B.4 (ex COMPARTO n. 2.12 – Capoluogo)**

Completato

- Data convenzione	07.02.2008	
- ST (superficie territoriale)	54.826	- mq
- V totale	10.565	- mc

**AUC-B.5 (ex COMPARTO n. 2.7 – Quarto)**

Completato

- Data convenzione	20.10.2006	
- ST (superficie territoriale)	72.830	- mq

- V totale	12.160	- mc
------------	--------	------

**AUC-B.6** (ex COMPARTO n. 2.11 – Quarto)

Completato

- Data convenzione	9.01.2009	
- ST (superficie territoriale)	21.159	- mq
- V totale	6.559	- mc

**AUC-B.7** (ex COMPARTO n. 2.8 – Lovoletto)

In corso di attuazione

- Data convenzione	09.01.2009	
- ST (superficie territoriale)	41.300	- mq
- V totale	28.000	- mc

**AUC-B.8** (ex COMPARTO n. 2.6 – Quarto)

In corso di attuazione

- Data convenzione	20.07.2010 Adeguato il PUA a nuovo tracciato infra- struttura di PSC e POC	
- ST (superficie territoriale) circa	92.444	- mq
- V totale	18.941	- Mc

*Paragrafo 6): Schede di riferimento per Ambiti AUC-B9 già assoggettati ai POC 2009-2014 e POC 2014-2019 e sue successive Varianti*

Gli Ambiti in corso di attuazione in quanto inseriti nei POC Vigenti, sono stati individuati con apposita retinatura e con la sigla AUC-B9, nelle Tavv. n. 4-5 del RUE, e comprendono complessivamente sia le aree in corso di edificazione, sia le aree per dotazioni territoriali, così come sono state definite nei rispettivi PUA. Varianti ai PUA che non incidono sulla perimetrazione, né sulla capacità edificatoria, né sulla quantità di dotazioni fissate dal POC (ovvero variano la distribuzione planimetrica e volumetrica a parità di condizioni) non costituiscono variante al RUE. Ad attuazione conclusa, le modifiche apportate, verranno aggiornate in occasione di adozione di Variante o controdeduzione di osservazioni allo strumento urbanistico non comportando specifica variante al RUE l'aggiornamento alla cartografia.

**AUC-B.9** (Ambiti e Sub ambiti disciplinati dai POC Vigenti)

In corso di attuazione

- POC 2009-2014	Sub ambito 4.1
- POC 2014-2019	Sub ambito 2.1 Sub ambito 3.1 Sub ambito 8.1
- Per l'attuazione degli Ambiti e Sub Ambiti soprariportati si deve fare riferimento alla Normativa dei relativi POC, nonché ai PUA successivamente approvati.	

**Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C) (Art.A-10 della LR 20/2000)**

paragrafo 1): *Definizione*

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

2. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato, mentre in generale le carenze riguardano anche le reti fognarie, per lo più ancora miste; tale situazione si riscontra prevalentemente entro i settori della prima espansione urbana, ambito spesso in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici, o comunque di più antico impianto, ed il tessuto edificato moderno. Tale settore urbano è caratterizzato da una forte saturazione edilizia. Sono fatte salve le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate

**3. Gli Ambiti Urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica si distinguono in due Sottoambiti:**

**a) AUC-C (Ambiti consolidati di più antico impianto)**

Sono quelli descritti al punto 1 precedente.

**b) AUC-CC (Ambiti consolidati di formazione più recente)**

Sono gli ambiti che caratterizzano il tessuto edificato che si è venuto a formare a seguito degli interventi edilizi diretti riconducibili all'ex art. 32.2 del RUE (relativamente alla "Fascia di compensazione territoriale H11") e ricadenti all'interno degli Areali di previsione residenziale. Tali tessuti, che presentano in generale carenze di tipo infrastrutturale, dovranno essere assorbiti nelle quali il PSC, indirizzando il completamento degli Areali di previsione, cercherà di sanare in particolare per quanto riguarda le infrastrutture stradali e le dotazioni territoriali.

paragrafo 2): *Modalità attuative*

1. Le modalità attuative degli Ambiti AUC-C sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare
Capacità edificatoria Su e Sa	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Su contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.</li> <li>- Sa contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.</li> <li>-</li> <li>Sa di nuova costruzione (NC) massimo 60% della Su riferita all'unità immobiliare, per la realizzazione di dotazioni pertinenziali (autorimesse e cantine)</li> <li>-</li> </ul> <p>Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni unità immobiliare di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine;</del></li> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio RE-P, è ammesso un incremento pari al 10% della Su esistente;</li> <li><del>- nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento della Su esistente (secondo le percentuali descritte e che il Comune potrà in qualsiasi momento modificare -- nelle "Linee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico" di cui al TOMO II, Parte IV del RUE); l'incremento deve essere finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (media che per il territorio di Granarolo corrisponde alla "classe energetica C" di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008). Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposi-</del></li> </ul>

		<p>zioni del RUE;</p> <p><b>EDIFICI ESISTENTI</b> – e' ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</p> <p>- <b>NUOVI EDIFICI</b> – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</p> <p>- sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della sagoma planivolumetrica legittima o esistente, <b>o incremento della superficie calpestabile</b>; l'intervento è realizzabile anche in presenza di indice di densità fondiaria saturo.</p>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RI, D, RAL , CD</li> <li>- NC e RE-P a parità di Su demolita</li> <li>- RE-P con interventi di incremento di Su o di sagoma planivolumetrica di cui sopra purché venga attuata a parità di altezza preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - in relazione alle scelte di riqualificazione strutturali ed energetiche di cui al paragrafo 1, punto 2 del presente articolo)</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o intervento diretto convenzionato in caso di PU o PUA
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1</li> <li>- UA2 (limitatamente all'immobile individuato al foglio 30, mappali 451 parte, 452 e 509 parte, del catasto di Granarolo dell'Emilia)</li> <li>- UB2, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB15, UB16, UB23, UB30,</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>L'Ambito AUC-C individuato nella Tav. 6 con perimetro blu tratteggiato e localizzato nell'Ambito urbano di Cadriano, di proprietà comunale, è soggetto alle specifiche seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densità fondiaria = 0,25 mq di Su/mq di SF</li> <li>- Tale ambito si attua tramite accordo o convenzionamento ed inserimento in POC;</li> <li>- con l'inserimento in POC la densità fondiaria su indicata viene traslata in altro Ambito per nuova costruzione.</li> </ul> <p><b>per gli Ambiti AUC-C non ancora realizzati o in corso di realizzazione debba essere, al fine di ridurre l'apporto di acque parassite all'impianto di depurazione, verificata la possibilità di collettamento in corpo superficiale di tali acque e verificata l'invarianza idraulica;</b></p>

2. Le modalità attuative degli Ambiti AUC-CC sono le seguenti:

<b>Superficie minima di intervento</b>	<b>= Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare, come da specifico permesso di costruire</b>
<b>Capacità edificatoria Su e Sa</b>	<b>= Su e Sa come da specifico permesso di costruire</b>
<b>Interventi ammessi</b>	<b>= non sono ammessi incrementi edificatori né di Su residenziale né di Sa di servizio alla residenza</b>

	<p><del>sono ammessi interventi di MO, MS</del></p> <p><del>sono ammessi frazionamenti delle unità abitative esistenti, solo se ciascuna di esse mantiene una dimensione di almeno 120 mq di SU</del></p>
Modalità di attuazione	<del>Intervento diretto</del>
Usi	<del>UA1</del>

1. Ambiti AUC-CC in ambiti di previsione	Modalità attuative
Superficie minima di intervento	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare, come da specifico permesso di costruire
Capacità edificatoria Su e Sa	<p><b>Edifici in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore del RUE variante 2017:</b></p> <p>a) Su e Sa come da specifico permesso di costruire.</p> <p>b) <del>è ammesso l'incremento massimo una tantum pari a mq 20 di Su (cui si sommano max 12 mq Sa) per ogni alloggio-</del></p> <p>c) <del>è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella tabella 3 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato;</del></p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p> <p><b>Edifici esistenti:</b></p> <p>a) SU e SA legittima esistente</p> <p>b) <del>è ammesso l'incremento massimo una tantum pari a mq 20 di Su (cui si sommano max 12 mq Sa) per ogni alloggio-</del></p> <p>c) <del>è sempre ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato</del></p> <p>d) <del>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</del></p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
Interventi ammessi per edifici in corso di realizzazione -	<p>Completamento o realizzazione delle capacità edificatorie previste nel permesso di costruire</p> <p>NC limitatamente alla realizzazione di <del>pertinenze una tantum;</del> Bonus Volumetrico qualora non già previsto nel titolo abilitativi originario e/o modifiche di sagoma e prospetto;</p> <p>RE, MO, MS.</p> <p><del>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</del></p> <p><del>E' ammesso il frazionamento degli alloggi in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore delle presenti norme, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a SU 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto.</del></p> <p><del>Qualora si preveda l'incremento del numero di alloggi per edifici in corso di realizzazione dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti, scarichi ed infrastrutture viarie di accesso all'insediamento-</del></p> <p>Richiamando i contenuti della scheda di Valsat di ambito, è fatto obbligo unitamente al deposito della SCEA di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici Acustica e Acque anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.</p> <p>Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità, di concerto</p>

	<p>con l'Amministrazione, si provvederà alla redazione da approvarsi con delibera di Giunta Comunale di un programma operativo che contenga il dettaglio delle opere di mitigazione previste e le modalità di realizzazione.</p> <p>Nel caso di edifici posti in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, si dovrà provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni.</p> <p>A decorrere dalla data di deposito della SCEA e fino alla data di sostituzione dell'impianto è fatto obbligo il deposito al SUE di attestazione di periodico monitoraggio della qualità degli scarichi. In caso di malfunzionamento degli impianti si richiamano i contenuti di cui al Dlgs 152/2006.</p> <p>E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
<p>Prescrizioni specifiche per Permessi di Costruire sospesi in regime di salvaguardia</p>	<p>E' ammesso il rilascio dei titoli abilitativi in relazione alle capacità edificatorie indicate nell'istanza;</p> <p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq.15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5</p> <p>Le superfici accessorie pertinenziali realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;</p> <p>I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nell'ambito;</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture varie di accesso,</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti</p>
<p>Interventi ammessi post costruzione</p>	<p>RE, MO, MS</p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>E' ammesso il frazionamento degli alloggi esistenti, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a SU-80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto.</p> <p>Dovrà essere in tal caso garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti, scarichi ed infrastrutture varie di accesso, previa acquisizione dei pareri degli enti.</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>Nel caso di edifici realizzati in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, dovranno provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni. L'intervento potrà essere attuato anche per mezzo di Permesso di costruire convenzionato che regoli i tempi e le modalità di esecuzione. E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fat-</p>

		<p>ta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativi</p> <p>Per gli Ambiti AUC C-C da realizzare, realizzati e che si stanno realizzando, sia prevista la separazione delle reti fognarie (domestiche e meteoriche) e il collettamento alla rete fognaria pubblica delle acque reflue domestiche</p>
<b>AMBITI CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI</b>		
<b>2. Ambiti AUC-CCn</b>		<b>Modalità attuative</b>
a) Capacità edificatoria Su e Sa come definita in atti richiesti prima dell'adozione della Variante al RUE 2017		<p>AUC-CC1 = Su mq 1979,11 Sa mq 1187,47</p> <p>AUC-CC2 = Su mq 255,04 <del>758,04</del> Sa mq 403,26 <del>336,86</del></p> <p>AUC-CC3 = Su mq 110,00 Sa mq 66,00</p> <p>AUC-CC4 = Su mq 155,00 Sa mq 93,00</p> <p>AUC-CC5 = Su mq 1130,47 Sa mq 774,46</p>
Interventi ammessi		<p>NC</p> <p>Permesso di costruire convenzionato con previsione complessiva planivolumetrica</p>
Prescrizioni specifiche di costruzione		<p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq.15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5</p> <p>Le superfici accessorie pertinentziali realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;</p> <p>I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nell'ambito;</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture viarie di accesso,</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti</p> <p>Richiamando i contenuti della scheda di Valsat di ambito è fatto obbligo il deposito di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici Acustica, Traffico e Mobilità, Acque anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.</p> <p>Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità la convenzione dovrà contenere il dettaglio delle opere di mitigazione previste e le modalità di realizzazione.</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
Interventi ammessi post costruzione		<p><b>RE, MO, MS</b></p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>E' ammesso il frazionamento degli alloggi anche in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore delle presenti norme, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto.</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p>
Usi per tutti i succitati Ambiti		<b>UA1</b>

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che riguardi l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere resi duali fino al collegamento con le reti pubbliche. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi.

paragrafo 3): Parametri

Parametri da applicare negli Ambiti AUC-C, AUC-CC e AUC-CCn

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare in questi Ambiti ~~nell'Ambito AUC-C~~:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

– altezza degli edifici (H):  
uguale all'esistente.

Si applica nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione ~~con sostituzione edilizia eccedente la ristrutturazione~~ o ampliamento (NC), ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

Parametri da applicare per gli interventi negli Ambiti AUC-CCn:

Per tutti i parametri edilizi: come da permesso di costruire

2

**Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)**

paragrafo 1): *Definizione*

1. Gli ambiti consolidati di centralità urbana corrispondono ai settori dei principali centri abitati che assumono una specifica rilevanza per l'intero contesto urbano e territoriale di cui fanno parte, in ragione della particolare presenza e concentrazione di servizi pubblici e privati e dell'intensa frequentazione da parte della popolazione cui danno luogo, per la presenza della struttura commerciale di vicinato, del terziario di servizio, degli uffici (banche, assicurazioni, attività professionali), dei pubblici esercizi (bar, ristoranti e pizzerie).

2. La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche. Sono fatte salve le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate

paragrafo 2): *Modalità attuative*

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare
Capacità edificatoria Su e Sa	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Su contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.</li> <li>- Sa contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.</li> <li>- Sa di nuova costruzione (NC) massimo 60% della Su riferita all'unità immobiliare</li> </ul> <p>Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni unità immobiliare di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine</li> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento pari al 10% della Su esistente</li> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento della Su esistente (secondo le percentuali descritte e che il Comune potrà in qualsiasi momento modificare – nelle “Linee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico” di cui al TOMO II, Parte IV del RUE); l'incremento deve essere finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (media che per il territorio di Granarolo corrisponde alla “classe energetica C” di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008). Tale condizione dovrà essere attestata con il “certificato energetico degli edifici” da presentare secondo le disposizioni del RUE</li> <li><b>EDIFICI ESISTENTI</b> – è ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato;</li> <li><b>NUOVI EDIFICI</b> – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato</li> <li>- sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della sagoma planivolumetrica legittima o esistente; l'intervento è realizzabile anche in presenza di indice di densità fondiaria saturo.</li> </ul>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RE-P, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RI, D, RAL ,CD</li> <li>- NC e RE-P a parità di Su demolita</li> <li>- RE-P con interventi di incremento di Su o di sagoma planivolumetrica di cui sopra purché venga attuata a parità di altezza preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - in relazione alle scelte di riqualificazione strutturali ed energetiche di cui al paragrafo 1 punto 2 del pre-</li> </ul>

		sente articolo)
Modalità di attuazione	=	Diretto
Usi	=	- UA1 - UB1, UB2, UB3, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB15, UB16, UB18, UB23, UB24, UB25, UB29, UB30 - UE1  Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.
Prescrizioni Specifiche	=	Per l'unità immobiliare identificata al foglio 27, mappale 72 del Catasto urbano, e sito in via San Donato n. 116 di proprietà comunale, si prevede la possibilità di incrementare la Su all'interno del volume esistente e la possibilità di un aumento una-tantum del 30% della Su fuori sagoma, così come definito nella Delibera del consiglio comunale n. 81 del 17 dicembre 2008.

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi

paragrafo 3): Parametri

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-D:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

— altezza degli edifici (H): uguale all'esistente

e si applica Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione ~~con sostituzione edilizia eccedente la~~ ristrutturazione RE-P, fatti salvi i casi indicati all'art. 11 della LR 15/2013, o in caso di ampliamento (NC), ~~sono esclusi i~~ ad esclusione dei casi di ristrutturazione ~~(RE-V, RE-T, RE-P)~~ senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a

m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;

- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

**Art. 27 – Ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei centri minori (AUC-E) (Art. A-10 LR 20/2000)**

paragrafo 1): *Definizione*

1. Gli Ambiti consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto o assente rispetto ai centri principali. Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale. Sono qui compresi altresì alcuni “borghi di strada”, tessuti edilizi caratterizzati da livelli di storia e tradizione locale o culturale. Sono fatte salve le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici ai sensi dell’art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e delle unità immobiliari ai sensi dell’art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate.

paragrafo 2): *Modalità attuative*

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare; in caso di PU o PUA perimetro di comparto;
Capacità edificatoria Su e Sa	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Su contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.</li> <li>- Sa contenuta nella sagoma planivolumetrica legittima esistente.</li> <li>- Sa di nuova costruzione (NC) massimo 60% della Su riferita all'unità immobiliare</li> </ul> <p>Sono ammessi interventi con le seguenti prescrizioni:</p> <p><del>vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni unità immobiliare di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento pari al 10% della Su esistente</li> <li><del>- nel caso in cui si preveda un intervento globale che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento della Su esistente (secondo le percentuali descritte e che il Comune potrà in qualsiasi momento modificare - nelle "Linee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico" di cui al TOMO II, Parte IV del RUE); l'incremento deve essere finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (media che per il territorio di Granarolo corrisponde alla "classe energetica C" di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008). Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni del RUE</del></li> </ul> <p><b>EDIFICI ESISTENTI</b> – e' ammesso l'incremento di superficie per bonus energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato.</p> <p><b>- NUOVI EDIFICI</b> – è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella Tabella 3 della Parte II del TOMO II del RUE, qualora non già utilizzato</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono inoltre sempre ammessi interventi per la realizzazione di interpiani all'interno della sagoma planivolumetrica legittima o esistente; l'intervento è realizzabile anche in presenza di indice di densità fondiaria saturo.</li> </ul>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-V, RE-T, RE-P, CD</li> <li>- NC e RE-P a parità di Su demolita</li> <li>- RE-P previa demolizione con l'incremento di Su di cui sopra purché venga attuata a parità di altezza preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - anche in relazione alle scelte di riqualificazione strutturali ed energetiche da favorire indicate al paragrafo 1, punto 1 del</li> </ul>

		presente articolo)
Modalità di attuazione	=	Interventi diretto o intervento diretto convenzionato con PU o PUA approvato Intervento edilizio preceduto da PUA (nei casi di paragrafo 4)
Usi	=	- UA1 - UB2, UB3, UB5, UB15, UB16, UB23, UB30,  Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti di smaltimento pubbliche o private anche al fine di renderle idonee ad un futuro collettamento alle stesse. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi.

paragrafo 3): Parametri

1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-E:

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da realizzare o monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da realizzare o monetizzare)

– altezza degli edifici (H): uguale all'esistente

e si applica Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione con sostituzione edilizia eccedente la ristrutturazione RE-P, fatti salvi i casi indicati all'art. 11 della LR 15/2013 o in caso di ampliamento (NC), sono esclusi i ad esclusione dei casi di ristrutturazione (RE-V, RE-T, RE-P) senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore (H) a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermi sia della medesima proprietà;

- distanza dal confine stradale: minima m. 5, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

*paragrafo 4): Prescrizioni specifiche*

A) PUA (ex Piano di Recupero) di iniziativa privata località "Osteriola"

1. In località "Osteriola" è stato individuato (con simbologia a tratto punto di colore blu) nella Tav. n. 1 in scala 1:5000 del RUE, un nucleo edificato da sottoporre a PUA (ex Piano di Recupero).
2. Tale PUA (ex Piano di Recupero) dovrà attuarsi nel rispetto degli interventi previsti per ogni tipologia edilizia individuata. Le indicazioni per il recupero delle tipologie edilizie fa capo all'Art. 20 delle presenti norme.
3. Gli usi ammessi sono quelli attinenti alle singole tipologie edilizie di cui all'Art. 20 precedente, con in più gli usi seguenti: UB5 e UB15.

B) PUA (ex Piano di Recupero) di iniziativa privata "Case Turchine"

1. L'insediamento rurale "Case Turchine" è stato individuato (con simbologia a tratto punto di colore blu) nella Tav. n. 1 in scala 1:5000 del RUE, come nucleo edificato già sottoposto a PUA approvato (ex Piano di Recupero).
2. Tale PUA (ex Piano di Recupero) si attua e completa nel rispetto degli interventi previsti per ogni tipologia edilizia individuata. Le indicazioni per il recupero delle tipologie edilizie fa capo all'Art. 20 delle presenti norme. Il PUA consente inoltre un incremento della Sagoma piano volumetrica esistente pari al 25% da destinarsi a servizi accessori della funzione abitativa, da realizzarsi in corpi distaccati dai fabbricati esistenti con l'obiettivo di operare una riqualificazione complessiva dell'area. Qualora alla data di adozione della presente variante al RUE gli interventi edilizi diretti avessero in parte utilizzato tale incremento, la norma si applica alla quantità residua non ancora realizzata come individuato dal PUA.
3. Gli usi ammessi sono quelli attinenti alle singole tipologie edilizie di cui all'Art. 20 precedente.

## CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

### 1. Oggetto del Sistema:

Il Sistema è costituito dalle parti del territorio, edificate, parzialmente edificate o inedificate, da destinare o già destinate a insediamenti a prevalente funzione produttiva.

### 2. Articolazione del sistema:

Nella fattispecie il sistema è classificato, ai fini della disciplina di intervento, nei sotto riportati ambiti:

- a) Ambiti produttivi comunali esistenti (Ambiti ASP-C) – Art. 28
- b) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.1) – Art. 29
- c) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato (Ambiti ASP-B.2) – Art. 29
- d) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato o Accordo di programma (Ambito ASP-B.3) – Art. 29
- e) Ambiti produttivi di riqualificazione (Ambiti ASP-B-R) – Art. 30
- f) Ambito produttivo sovracomunale in corso di attuazione (ASP-BA.1) – Art. 30bis- (ASP-B4.1; ASP-B4.2) Art. 29
- g) Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (Ambiti ASP-AN)

### 3. Norme di carattere generale riguardanti gli alloggi funzionali alla attività e alla custodia

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutti gli ambiti a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni azienda insediata, nella misura massima complessiva di 150 mq di Sc, ~~per la proprietà o~~ per il titolare dell'attività o per il personale addetto alla sorveglianza; sempre nel rispetto degli indici previsti per tali Ambiti, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.

Gli interventi di realizzazione o di adeguamento dell'alloggio per la proprietà o per la custodia, devono essere accompagnati da atto di sottomissione che specifichi e vincoli l'uso delle opere a servizio esclusivo dell'attività produttiva insediata o da insediare. Si considerano realizzati al servizio delle attività insediate le unità immobiliari esistenti anche in assenza di atto unilaterale d'obbligo a meno che non siano state oggetto di condono edilizio finalizzato al cambio di destinazione d'uso della superficie utilizzata da produttiva verso il residenziale.

La nuova realizzazione di tali alloggi dovrà essere comunque vincolata ad una preventiva verifica della compatibilità dell'uso residenziale con il contesto produttivo circostante.

~~Sono consentiti cambi di destinazione d'uso di tali alloggi esistenti o legittimati, originariamente funzionali all'attività produttiva, verso la destinazione residenziale a condizione che siano verificati tutti gli impatti sul ricettore abitativo dal punto di vista acustico, della salubrità, della compatibilità ambientale, tuttavia non seguendo la logica della zonizzazione ma valutando caso per caso in Conferenza dei Servizi (CdS) il cambio d'uso dal punto di vista oggettivo~~

### 4. Interventi di riqualificazione con ampliamento una tantum

E' ammesso un incremento della densità fondiaria fino a 0,75 mq/mq di superficie fondiaria (SF) e del rapporto di copertura Q fino al raggiungimento del 70%, salvo il rispetto delle distanze dai confini; a condizione che:

- si proceda in modo prioritario alla realizzazione di servizi interni alla attività produttiva, ove carenti o mancanti, quali: mensa, spogliatoi, docce e wc, circolo ricreativo, pronto soccorso, attrezzature sociali e ricreative per una quota non inferiore al 5% della Su
- l'intervento, sia finalizzato all'adeguamento tecnologico strutturale con sostituzione dei materiali inquinanti (ad esempio coperture in eternit, ecc.) e all'introduzione di nuove tecnologie per il risparmio energetico
- si corrisponda a titolo di compensazione urbanistica, oltre al contributo di costruzione dovuto per l'intervento, un importo pari al 10% delle somme dei valori di urbanizzazione primaria e secondaria – categoria d'intervento nuova costruzione (NC) – Funzione direzionale – per ogni metro quadrato di potenzialità edificatoria complessiva determinata dall'indice fondiario di 0,75 mq/mq riferito all'intera superficie fondiaria
- il titolo abilitativo sia subordinato alla stipula di un atto di sottomissione col quale venga riconosciuto che la riqualificazione è stata concessa una "tantum" e che vincoli, anche per gli eventuali successori e aventi causa, l'uso delle superfici per quanto stabilito nel titolo abilitativo.

### 5. Dotazione di verde privato (V3)

Nei casi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante dovrà essere garantito uno standard di verde privato pari al 10% della Su. Dovranno essere adottate preferi-

bilmente soluzioni che prevedano l'impianto di alberi sul fronte principale del fabbricato o per l'ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio.

Solo nel caso di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, qualora la conformazione del lotto non consenta la realizzazione della dotazione di verde privato, potrà esserne prevista la monetizzazione applicando lo stesso valore previsto per la monetizzazione della dotazione di verde pubblico.

**Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) (Art. A-13 comma 2 lettera b della LR 20/2000)**

*paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito*

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Granarolo con apposita simbologia nel Capoluogo e, per alcuni casi, in ambito agricolo e sono così definiti:

a) Ambiti produttivi comunali esistenti (Ambito ASP-C)

2. In tali Ambiti il Comune promuove le azioni indicate nelle Norme di Attuazione del PSC all'Art. 26.1 attraverso anche forme di accordo, convenzioni o atti unilaterali d'obbligo con i soggetti attuatori in grado di regolare l'intervento diretto perseguendo le finalità pubbliche o di interesse pubblico ivi indicate. Sono fatte salve le misure per favorire lo sviluppo indicate dall'art. A-14-bis della LR 20/2000.

*paragrafo 2): Oggetto dell'Ambito*

1. L'Ambito comprende le aree a destinazione artigianale-industriale e produttive che, in quanto già urbanizzate, non comportano di norma la necessità di intervento mediante strumento urbanistico preventivo, salvo diverse indicazioni cartografiche e normative.

*paragrafo 3): Modalità di intervento, indici ed usi*

Superficie minima di intervento	=	Superficie Fondiaria, lotto, edificio, e/o unità immobiliare
Potenzialità edificatoria Rapporto di copertura (Q) Su e Sa	=	Densità fondiaria = 0,60 mq/mq (Su/SF) Q = 0,60 mq/mq (Sq/SF) Nel caso di intervento edilizio di Ristrutturazione Urbanistica (RU), è ammesso un incremento del rapporto di copertura Q fino al raggiungimento del 70% salvo il rispetto delle distanze dai confini; è ammesso inoltre un incremento della densità fondiaria fino a 0,75 mq/mq di superficie fondiaria (SF), a condizione che: - si proceda in modo prioritario alla realizzazione di servizi interni alla attività produttiva, ove carenti o mancanti, quali: mensa, spogliatoi, docce e wc, circolo ricreativo, pronto soccorso, attrezzature sociali e ricreative per una quota non inferiore al 5% della Su - l'intervento, sia finalizzato all'adeguamento tecnologico strutturale con sostituzione dei materiali inquinanti (ad esempio coperture in eternit, ecc.) e all'introduzione di nuove tecnologie per il risparmio energetico - il titolo abilitativo sia subordinato alla stipula di un atto di sottomissione col quale venga riconosciuto che la ristrutturazione/riqualificazione è stata concessa una "tantum" e che vincoli, anche per gli eventuali successori e aventi causa, l'uso delle superfici per quanto stabilito nel titolo abilitativo.
Interventi ammessi	=	MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, CD, NC, D, RAL, RU, MM
Modalità di attuazione	=	Intervento edilizio diretto o diretto con atto di accordo, convenzione o sottomissione in caso di RU o PU. - E' possibile l'intervento edilizio fra più unità locali produttive e su diversi immobili al fine di favorire un migliore utilizzo, a fini produttivi del territorio urbanizzato e del patrimonio immobiliare esistente: in tal caso viene richiesto un intervento coordinato da una convenzione da sottoscrivere fra i diversi soggetti attuatori ed il Comune sulla base di un PU condiviso per le finalità di cui al paragrafo 1, punto 2.

Usi ammessi	= <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1 limitatamente all'alloggio del proprietario o titolare dell'attività o personale di custodia (Capo II, punto 3 precedente)</li> <li>- da UB1a UB30 esclusi UB4, UB24, UB26, UB27, UB28 UC1, UC2, UC3, UC4, UE1,</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.</p>
-------------	---

paragrafo 3): Parametri

1. Dotazioni standard di parcheggio:

- tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo Art. 41;
- è prevista la cessione di uno standard di parcheggio pubblico come indicato all'art. 41 da realizzarsi all'interno della stessa area o di area adiacente (da realizzare e/o monetizzare) nei casi previsti dalla normativa sovraordinata.
- altezza dell'edificio (H): massima m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos anche meccanizzati e/o automatizzati.

2. Si applicano nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione con sostituzione edilizia eccedente la ristrutturazione o ampliamento (NC), per la sola porzione oggetto di modifica di sagoma planivolumetrica ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e al sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza (Hf) del fronte del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/Distacco /De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 6,00 salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.
- distanza dal confine stradale in ambito extraurbano: rispetto delle distanze minime fissate dal D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del PSC e del RUE.

- tutte le distanze sopraffissate non sono cogenti possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico ovvero al miglioramento strutturale legato alla riduzione del rischio sismico delle porzioni che costituiscono l'edificio o il fabbricato.
- tutte le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari sono fatte salve ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate

**Art. 29 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B) (Art. A-13 comma 2 lettera a della LR 20/2000)**

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di Granarolo dagli "ambiti produttivi di Cadriano e di Quarto Inferiore".
2. In tali Ambiti il Comune promuove le azioni indicate nelle Norme di Attuazione del PSC all'Art. 26.2 attraverso anche forme di accordo, convenzioni o atti unilaterali d'obbligo con i soggetti attuatori in grado di regolare l'intervento diretto perseguendo le finalità pubbliche o di interesse pubblico ivi indicate. Sono fatte salve le misure per favorire lo sviluppo indicate dall'art. A-14-bis della LR 20/2000.
3. Tali ambiti si distinguono nelle seguenti sottogategorie sottocategorie:
  - a) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.1)
  - b) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati ad Intervento edilizio diretto convenzionato (Ambiti ASP-B.2)
  - c) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato o Accordo di programma (Ambito ASP-B.3)
  - d) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione e in ampliamento mediante Procedimento Unico ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 (ASP-B4.1 – B4.2)

paragrafo 2): Modalità di intervento, indici ed usi

**a) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.1)**

Tali Ambiti comprendono le aree a destinazione artigianale-industriale e produttive che, in quanto già urbanizzate, non comportano di norma la necessità di intervento mediante strumento urbanistico preventivo, salvo diverse indicazioni cartografiche e normative.

Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria, lotto, edificio o unità immobiliare oppure l'area eventualmente individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE
Potenzialità edificatoria Rapporto di copertura (Q) Su e Sa	=	<p>Densità fondiaria = 0,60 mq/mq (Su/SF) Q = 0,60 mq/mq (Sq/SF)</p> <p>Nel caso di intervento edilizio di Ristrutturazione Urbanistica (RU), è ammesso un incremento del rapporto di copertura Q fino al raggiungimento del 70% salvo il rispetto delle distanze dai confini; è ammesso inoltre un incremento della densità fondiaria fino a 0,75 mq/mq di superficie fondiaria (SF), a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si proceda in modo prioritario alla realizzazione di servizi interni alla attività produttiva, ove carenti o mancanti, quali: mensa, spogliatoi, docce e wc, circolo ricreativo, pronto soccorso, attrezzature sociali e ricreative per una quota non inferiore al 5% della Su</li> <li>- l'intervento, sia finalizzato all'adeguamento tecnologico strutturale con sostituzione dei materiali inquinanti (ad esempio coperture in eternit, ecc.) e all'introduzione di nuove tecnologie per il risparmio energetico</li> <li>- il titolo abilitativo sia subordinato alla stipula di un atto di sottomissione col quale venga riconosciuto che la ristrutturazione/riqualificazione è stata concessa una "tantum" e che vincoli, anche per gli eventuali successori e aventi causa, l'uso delle superfici per quanto stabilito nel titolo abilitativo.</li> </ul>
Interventi ammessi	=	MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, CD, NC, D, RAL, RU, MM
Modalità di attuazione	=	<p>Intervento edilizio diretto o diretto con atto di accordo, convenzione o sottomissione in caso di RU o PU.</p> <p>- E' possibile l'intervento edilizio fra più unità locali produttive e su diversi immobili al fine di favorire un migliore utilizzo, a fini produttivi del territorio</p>

		urbanizzato e del patrimonio immobiliare esistente: in tal caso viene richiesto un intervento coordinato da una convenzione da sottoscrivere fra i diversi soggetti attuatori ed il Comune sulla base di un PU condiviso per le finalità di cui al paragrafo 1, punto 2.
Usi ammessi	=	- UA1 limitatamente all'alloggio del proprietario e/o titolare dell'attività e/o personale di custodia (Capo II, punto 3 precedente) - da UB1a UB30 esclusi UB24, UB26, UB27, UB28. UC1, UC2, UC3, UC4, UE1,  Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all'Art. 38 successivo.
Prescrizioni particolari		- all'interno dell'Ambito in oggetto a Cadriano, è presente un'area perimetrata in blu a tratteggio. In tale perimetro sono ricompresi un lotto produttivo, un area per parcheggi pubblici ed un tratto di viabilità. - il soggetto attuatore per edificare il lotto produttivo dovrà sottoscrivere una convenzione con il Comune, nella quale si impegni a realizzare e successivamente a cedere al Comune il tratto di strada ed il parcheggio pubblico individuati schematicamente sulla tavola di RUE sulla base di un progetto unitario (PU) condiviso con l'amministrazione comunale che potrà proporre anche soluzioni alternative fatta salva le quantità e qualità di dotazione in termini di cessione.

Parametri:

1. Dotazioni standard di parcheggio:

- tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo Art. 41;
- è prevista la cessione di uno standard di parcheggio pubblico come indicato all'art. 41 da realizzarsi all'interno della stessa area o di area adiacente (da realizzare e/o monetizzare) nei casi previsti dalla normativa sovraordinata.
- altezza dell'edificio (H): massima m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos anche meccanizzati e/o automatizzati.

2. Si applicano nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione ~~con sostituzione edilizia eccedente la ristrutturazione~~ o ampliamento (NC), per la sola porzione oggetto di modifica di sagoma planivolumetrica, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica e sedime dell'edificio:

- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato ~~residenziale principale~~ qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza (H) del fronte del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;

- distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà;
- distanza dal confine stradale: minima m. 6,00 salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.
- distanza dal confine stradale in ambito extraurbano: rispetto delle distanze minime fissate dal D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del PSC e del RUE.
- tutte le distanze sopraffissate non sono cogenti e possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico ovvero al miglioramento strutturale legato alla riduzione del rischio sismico delle porzioni che costituiscono l'edificio o il fabbricato.
- tutte le agevolazioni per la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari sono fatte salve ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate.

#### **b) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati ad Intervento edilizio diretto convenzionato (Ambiti ASP-B.2)**

Tali Ambiti comprendono le aree a destinazione produttiva contrassegnate negli elaborati del RUE dalle sigle ASP-B.2.X (con X che individua lo specifico numero dell'intervento convenzionato).

Gli usi ammessi sono quelli indicati per gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.1) **salvo oltre** le specifiche prescrizione legate all'intervento edilizio diretto convenzionato.

In generale gli interventi effettuabili in tali ambiti si attuano in modo diretto ed il titolo abilitativo è accompagnato da una convenzione che deve essere sottoscritta alla data del rilascio del permesso medesimo, con i contenuti specifici previsti ai punti successivi. La convenzione regola anche gli impegni, contributi e modalità da assumere, relativamente ad aspetti di smaltimento acque reflue e per la realizzazione di vasche di laminazione.

##### ASP-B.2.1- CADRIANO - Attuato

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.1";
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via Settembre; il parcheggio ha una profondità dal filo strada di m. 16,50;
- E' prevista sul fronte dello scolo Canaletta di Cadriano una striscia di verde privato inedificabile, che rimane in carico al soggetto attuatore.

##### ASP-B.2.2 - CADRIANO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.2";
- E' a carico del soggetto attuatore attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via Di Vittorio.

##### ASP-B.2.3 - CADRIANO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.3"; in caso di intervento di ampliamento o nuova costruzione (la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia sono sempre consentite) il soggetto attuatore dovrà realizzare a proprio carico un parcheggio alberato su via Di Vittorio, con caratteristiche tecniche da stabilire in sede di progetto. Tali prescrizioni saranno oggetto della convenzione.
- Per quanto riguarda la "ghiacciaia" esistente si prevede l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RC-A).

#### ASP-B.2.4 - QUARTO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.4";
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via Fratelli Cervi ed il verde pubblico previsto sul lato est del lotto;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare la viabilità (prolungamento di via Turati) prevista negli elaborati del RUE all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione.
- E' fatto obbligo realizzare un viale alberato su via Turati, utilizzando il verde Pubblico previsto; in tale zona sono vietati accessi carrai alla zona edificabile, che invece potranno essere previsti su via Fratelli Cervi.
- USI: UB3, UB4, UC1, UC2, UC3.

#### ASP-B.2.5 – QUARTO – In corso di attuazione

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.5";
- E' a carico dei soggetti attuatori concorrere per quota parte rispetto alle proprie potenzialità edificatorie, al finanziamento per la realizzazione della viabilità (prolungamento di via Turati) prevista negli elaborati del RUE all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione, nonché i parcheggi pubblici previsti su via Fratelli Cervi.
- E' fatto obbligo realizzare un viale alberato su via Turati, utilizzando il verde Pubblico previsto; in tale zona sono vietati accessi carrai alla zona edificabile, che invece potranno essere previsti da via Fratelli Cervi con posizione da stabilire in sede di convenzionamento.
- USI: UB3, UB4, UC1, UC2, UC3.

#### ASP-B.2.6 – VIA DEL FRULLO – QUARTO - Attuato

- La potenzialità edificatoria dell'area è pari alla Superficie Utile esistente attualmente a destinazione residenziale (UA1) che dovrà essere trasformata ed eventualmente incrementata di 200 mq di Su per la creazione di alloggio per la proprietà e/o titolare dell'attività e/o personale di custodia oltre a un indice di Densità fondiaria o territoriale di 0,3 mq/mq (Su/SF o Su/ST) a destinazione produttiva (tutti gli usi consentiti dalle norme di Ambito ASP-B.1 di cui al presente articolo).
- L'indice Densità fondiaria o territoriale = 0,30 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si applica ai mappali 87, 91, 397 e 418 del foglio 47 del Catasto terreni del Comune di Granarolo dell'Emilia (codice E136) di superficie fondiaria complessiva pari a mq 13.634 e contrassegnati dalla sigla ASP-B.2.6.
- La quota di edilizia aggiuntiva (mq. 200) per la creazione dell'alloggio per la proprietà e/o titolare dell'attività e/o personale di custodia è realizzabile o frazionabile in non più di due unità immobiliari.
- L'intervento è stato attuato attraverso convenzione stipulata in data 04/03/2013 rep. 6874 a ministero del Segretario Comunale del Comune di Granarolo dell'Emilia Dott.ssa Rita Petrucci nella quale sono state stabilite le modalità di attuazione e i relativi limiti in considerazione del grande interesse per la collettività per la realizzazione di un impianto di trattamento e recupero dei rifiuti tecnologicamente all'avanguardia (UB21), con demolizione della funzione esistente UA1 e la non realizzazione dell'incremento di 200 mq di Su per l'alloggio di cui sopra
- Dotazioni standard di Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico previsti dalle normative vigenti (per un complessivo 15% della SF).
- L'accesso alla via del Frullo da tutti i fabbricati esistenti o realizzati in questo intervento dovrà avvenire attraverso un unico accesso carrabile.

#### ASP-B.2.7 – VIA MINGHETTI – CADRIANO – In corso di attuazione

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.7";
- L'intervento sarà realizzato attraverso una convenzione che dovrà definire la realizzazione e cessione degli standard di Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico previsti dalle normative vigenti (per un complessivo 15% della SF) da realizzarsi in aree perimetrali alle aree produttive o in altre aree specificatamente individuate in convenzione, a carico del soggetto attuatore e con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto e di convenzione;
- E' a carico del soggetto attuatore contribuire per quota parte alla realizzazione dell'infrastruttura stradale denominata Intermedia di Pianura. La convenzione ne regolerà termini e modalità;
- Dovrà essere acquisito il nulla osta della Bonifica Renana prima del convenzionamento e del relativo rilascio del titolo abilitativo, nei riguardi del tombinamento dello scolo sia in termini idraulici che di eventuale manutenzione

ed uso. Il tombinamento dovrà garantire un idoneo ed ottimale deflusso.

#### ASP-B.2.8 – VIA DEL LAVORO – QUARTO

- Il lotto è posto in via del Lavoro angolo via Viadagola in località Quarto Inferiore avente una Superficie Fondiaria (SF) di mq 31.232 ed una Superficie Utile (Su) esistente di circa mq 2.879 è consentita esclusivamente una ulteriore capacità edificatoria di SU pari a mq 868 per complessivi mq 3.747;
- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,12 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area contrassegnata dalla sigla ASP-B.2.8;
- Le destinazioni d'uso ammesse sono limitate alle: UB1, UB16, UB23, UB24, UB29, UB30, UE1. Sono consentiti alloggi per proprietari e custodi delle aziende insediate nella zona industriale di Quarto;
- Il mantenimento delle funzioni residenziali esistenti presenti su lotto (UA1) ovvero il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale dei restanti usi ammessi esclude al lotto la possibilità di ospitare funzioni o usi non compatibili con la residenza. Tale valutazione è eseguita in CdS ed è tema di convenzione.
- L'intervento sarà realizzato attraverso una convenzione che dovrà definire la realizzazione e cessione degli standard di Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico previsti dalle normative vigenti (per un complessivo 15% della SF) da realizzarsi in aree perimetrali alle aree produttive o in altre aree specificatamente individuate in convenzione, a carico del soggetto attuatore e con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto e di convenzione;
- Il progetto edilizio, dovrà contenere un rilievo dettagliato delle alberature e del verde esistente al fine di dimostrare che l'edificabilità avviene esclusivamente sulle porzioni libere ed in conformità con il vigente regolamento Comunale del Verde.

#### ASP-B.2.9 – VIA 1° MAGGIO - QUARTO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.9";
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via 1° Maggio nonché le aree a standard di verde e parcheggi pubblici previste dalle norme di ambiente;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare la viabilità pubblica per garantire l'accessibilità del lotto a Sud del Comparto prevista negli elaborati del RUE all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare anche la viabilità di servizio per garantire l'accessibilità del lotto a Nord ed eventualmente ad Est del Comparto non prevista negli elaborati del RUE ma da ricavarsi all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione;
- Eventuali modifiche alle suddette modalità di accesso all'area saranno concordabili con l'amministrazione comunale attraverso convenzione, senza che ciò comporti variante al RUE;
- Dovrà inoltre essere salvaguardato il filare di alberi presente sul lato sud dell'area. Qualora si renda necessario intervenire, a causa di problemi fitopatologici o di stabilità delle alberature, con sostituzioni delle piante dovrà essere comunque mantenuto l'andamento a filare;
- E' escluso il seguente uso: UB4 (attività classificabili come industrie insalubri di prima o seconda classe quali fonderie di seconda fusione, falegnamerie, tipografie, o attività di stoccaggio e trattamento cereali); altri usi ammessi: UB3, UC1, UC2, UC3. L'uso UC1 è ammesso ad esclusione delle attività definite industrie insalubri ai sensi dell'art. 216 del TU Leggi Sanitarie di cui all'elenco del DM 05/09/1994.
- In sede di predisposizione del progetto unitario attuativo si dovrà valutare, attraverso opportune indagini, la possibilità di destinare l'area in prossimità del comparto residenziale AUC-B.5 (ex Comparto C2.7) ad attività di deposito o magazzinaggio.
- Il Progetto Unitario che individua le caratteristiche della viabilità di accesso può essere predisposto anche per stralci funzionali dai singoli soggetti proprietari condividendolo con l'Amministrazione Comunale e partecipando alla realizzazione delle opere comuni, ovvero di urbanizzazione, in proporzione alla potenzialità edificatoria di rispettiva competenza.

#### ASP-B.2.10 – VIA F.LLI CERVI - QUARTO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area perimetrata e contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.10".
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico previsto sul fronte di via F.Lli Cervi nonché le aree a standard di verde e parcheggi pubblici previste dalle norme di ambiente.

- E' a carico del soggetto attuatore lo spostamento di eventuali servitù di servizio pubblico (Gas, Telefonia, Acquedotto, ecc. ecc.) presenti sul comparto. Inoltre il progetto dovrà garantire l'accessibilità al lotto salvaguardando tuttavia il filare di alberi esistenti. A tal fine anche diverse soluzioni di parcheggio pubblico potranno essere proposte in convenzione attraverso redazione di Progetto Unitario.
- Eventuali modifiche alle suddette modalità di accesso all'area saranno concordabili con l'amministrazione comunale attraverso convenzione, senza che ciò comporti variante al RUE.
- USI: UB3, UB4, UC1, UC2, UC3.

#### ASP-B.2.11 – VIA BADINI e LAZZARI -QUARTO

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area contrassegnata dalla sigla "ASP-B.2.11";
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree stradali nonché le aree a standard di verde e parcheggi pubblici previste dalle norme di ambito incluse nel perimetro di comparto;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare la recinzione ad Ovest del lotto favorendo gli allineamenti con le recinzioni esistenti allo scopo di consentire adeguamenti e/o miglioramenti infrastrutturali sulla via Viadagola all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto ed in convenzione;
- La convenzione urbanistica, regolerà a favore dell'Amministrazione Comunale, i rapporti tra i soggetti attuatori, per la definizione degli oneri e/o contributi che verranno da essi corrisposti, per la messa in sicurezza stradale e/o tecnologico-impiantistica e idraulica posta anche extra comparto con priorità stabilite dall'Amministrazione Comunale, nonché per l'acquisizione delle aree in cessione e delle infrastrutture (stradali, idrauliche, ecc) individuabili sia entro che extra comparto attraverso PU.
- USI: UB3, UB4, UC1, UC2, UC3.

#### ASP-B.2.12 – QUARTO – In corso di attuazione

- L'indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST) si calcola sull'area contrassegnata dalla sigla ASP-B.2.12
- La potenzialità edificatoria determinata dal suddetto indice è divisa per fasi successive regolate da convenzione secondo le modalità di seguito descritte nel presente intervento:
- La prima consentirà esclusivamente un Indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,263 mq/mq (Su/SF o Su/ST);
- Le successive consentiranno di raggiungere un Indice di Densità fondiaria o territoriale = 0,60 mq/mq (Su/SF o Su/ST);
- E' a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree per parcheggio pubblico da prevedersi sul fronte di via San Donato nonché le aree a standard di verde previste dalle norme di ambito con caratteristiche da concordare con l'amministrazione comunale in sede di convenzione;
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare e o modificare la viabilità pubblica per garantire il miglioramento della viabilità della via San Donato anche di natura ciclo pedonale e l'accessibilità in sicurezza al lotto all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto (PU) ed in convenzione. Inoltre la convenzione regolerà le misure di mitigazione necessarie per il rispetto dei valori di clima acustico e impatto acustico da porre a carico del soggetto attuatore.
- E' a carico del soggetto attuatore realizzare anche la viabilità di servizio per garantire l'accessibilità del lotto e dei parcheggi non indicata negli elaborati del RUE ma da ricavarsi all'interno del perimetro che definisce il convenzionamento, con caratteristiche tecniche da fissare in sede di progetto (PU) ed in convenzione.
- L'utilizzazione della capacità edificatoria sarà regolata per fasi successive con l'ausilio della convenzione urbanistica. La prima fase comporterà esclusivamente la realizzazione di superficie utile per usi UB5, UB6, UB8, UB15, UB2, UB3, UE1 oltre ai recuperi delle funzioni residenziali presenti UA1. Eventuali successive fasi saranno concordabili con l'amministrazione comunale attraverso ulteriore convenzione la quale avrà lo scopo di ottenere dai soggetti attuatori, a fronte del totale e o parziale sfruttamento dell'intero indice fondiario, contributi di carattere economico pari al valore della potenzialità edificatoria da utilizzarsi sino a completamento, finalizzati a finanziare interventi mirati al miglioramento e alla compensazione territoriale ambientale nel territorio di Quarto Inferiore, senza che ciò comporti variante al RUE.
- Dovrà inoltre essere salvaguardato e o previsto un corridoio ecologico di metri venti dal confine sud del lotto dotandolo di filare alberato. Qualora si renda necessario intervenire, a causa di problemi fitopatologici o di stabilità delle alberature, con sostituzioni delle piante dovrà essere comunque mantenuto nelle ripiantumazioni l'andamento a filare.
- Sono da escludersi attività classificabili come industrie insalubri di prima o seconda classe quali fonderie di seconda fusione, falegnamerie, tipografie, o attività di stoccaggio e trattamento cereali (UB4).

- Sono ammesse in ampliamento e completamento unicamente le destinazioni UB5, UB6, UB8, UB15, UB2, UB3, UE1, a condizione che siano compatibili con la residenza. Oltre a queste ultime, sono consentite le funzioni UA1 limitatamente alle superfici ed ai volumi già esistenti nei fabbricati residenziali presenti sul lotto a condizione che vengano utilizzati totalmente ed esclusivamente come alloggi per la proprietà e/o per il personale di custodia e/o per alloggi dei titolari delle attività. A tal fine sono in generale non consentiti cambi d'uso da funzioni UB5, UB6, UB8, UB15, UB2, UB3, UE1 verso gli usi UA1.
- Il mantenimento delle funzioni residenziali esistenti presenti su lotto (UA1) ovvero il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale dei restanti usi ammessi esclude al lotto la possibilità di ospitare funzioni o usi non compatibili con la residenza. Tale valutazione è eseguita in CdS ed è tema di convenzione.
- Per le attività commerciali al dettaglio gli standard di parcheggio sono quelli stabiliti e calcolati seguendo le disposizioni indicate nella D.G.R.E.R. 1253/99 e s.m..
- Il permesso a costruire dovrà prevedere, attraverso obbligo regolato da atto unilaterale o convenzione, la realizzazione di opere di miglioramento stradale stabilite dall'amministrazione comunale, da individuarsi sulla via San Donato, inerenti e a ridosso del lotto, nonché la realizzazione e concessione all'uso pubblico dei relativi parcheggi con accesso dalla via San Donato. Tale atto o convenzione avrà l'obiettivo di definire tempi e modalità di realizzazione e trasferimento all'Amministrazione Comunale dell'area e delle relative opere riguardanti il parcheggio pubblico e le migliori stradali richieste dall'Amministrazione Comunale.
- Inoltre è prescritta una distanza per l'edificazione degli edifici di almeno m 20 rispetto al confine sud e di almeno m 30 rispetto alla S.P. 5 San Donato; quest'ultimo sino alla data di entrata in esercizio della S.P. 86 Lungosavenna.

**c) Ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato (Ambito ASP-B.3.1) e Accordo di programma (Ambito ASP-B.3.2)**

Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti produttivi.

- Ambito ASP-B.3.1 a Cadriano nord
- Ambito ASP-B.3.2 a Cadriano sud

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE e corrispondente ai Piani attuativi

Usi:

*- Ambito ASP-B.3.1*

Per la parte produttiva individuata graficamente nelle tavole del RUE: UB2, UB3, UB4, UB5, UB7, UB9, UB13, UB15, UB16, UB17, UB18, UB19, UB20, UB23, UB25, UB26, UB29, UB30, UC1, UC2, UC3, UC4, UF1, UF2, UF6, UF8. All'interno di questa categoria sono ammesse esclusivamente le attività che non comportano alterazioni dell'equilibrio ambientale con particolare riferimento alla falda freatica.

Per la parte destinata a Centro Servizi collocata nella zona est del comparto: UB1, UB2, UB3, UB5, UB7, UB9, UB15, UB16, UB17, UB18, UB19, UB22, UB23, UB25, UB30.

All'interno di questa categoria sono ammesse esclusivamente le attività che non comportano alterazioni dell'equilibrio ambientale con particolare riferimento alla falda freatica.

*- Ambito ASP-B.3.2*

Per la parte produttiva individuata in fase di Piano Particolareggiato quale area di risulta rispetto all'infrastruttura stradale Intermedia di Pianura sono previste le seguenti destinazioni d'uso: UB2, UB3, UB4, UB5, UB7, UB9, UB13, UB15, UB16, UB17, UB18, UB19, UB20, UB23, UB25, UB26, UB29, UB30, UC1, UC2, UC3, UC4. All'interno di questa categoria sono ammesse esclusivamente le attività che non comportano alterazioni dell'equilibrio ambientale con particolare riferimento alla falda freatica.

Interventi ammessi:

- MO, MS, RC, RE, RU, D, NC, CD. Le modalità di intervento sono ammesse nei limiti dei Piani Attuativi e delle convenzioni approvate.

Modalità di intervento attuativo

- In particolare per l'Ambito ASP-B.3.2 il Piano Particolareggiato approvato con procedura di Accordo di programma, assunto congiuntamente tra il Comune di Granarolo dell'Emilia e la Provincia di Bologna, al fine di assicurare il corretto inserimento dell'opera pubblica infrastrutturale. L'accordo di Programma si è concluso solo a seguito di individuazione dello schema del progetto preliminare riferito alle caratteristiche funzionali dell'infrastruttura.

- Per il medesimo Ambito la convenzione urbanistica regola, secondo lo schema allegato alla Delibera di Controde-

duzioni della VPRG Adottata con n. 26 del 06/04/2005, ed a favore dell'Amministrazione Comunale, i rapporti tra i soggetti attuatori, per la definizione dei contributi che verranno da essi corrisposti, per la messa in sicurezza stradale e/o tecnologico-impiantistica posta extra comparto con priorità stabilite dall'Amministrazione Comunale, nonché per l'acquisizione delle aree in cessione e dell'infrastruttura stradale presente nel comparto.

- Tale infrastruttura, progettata in fase di Piano Particolareggiato, tenuto conto dei pareri e delle disposizioni impartite a livello sovraordinato in accordo con l'Amministrazione Comunale, una volta completata e collaudata, sarà trasferita insieme alle altre aree in cessione al Comune.

- Inoltre la convenzione regolerà la cessione, da parte dei soggetti attuatori, di almeno mq 1350 di parcheggio pubblico.

- E' prescritto il divieto d'apertura d'accessi nei riguardi del comparto produttivo rispetto al fronte dell'infrastruttura stradale. In alternativa, potranno essere ammessi ulteriori accessi a seguito d'atto unilaterale d'obbligo che impegni le ditte alla chiusura e modifica degli accessi entro termini indicati dal Comune, nel caso la strada si completi e raccordi per i tratti dell'intermedia posti ad est ed ad ovest del comparto.

- Qualora il progetto definitivo infrastrutturale, non consenta, in tutto od in parte, l'edificazione sul lotto indicato, la potenzialità esprimibile residua, potrà essere trasferita in altra area, fatta salva la compatibilità con gli accordi territoriali da definirsi o attraverso apposito accordo di programma, considerato l'interesse ed il rango sovraordinato espresso dalla Provincia nei riguardi di tale infrastruttura una volta completata.

#### Indici e parametri

COMPARTO	ST mq	Densità mq/mq	Su TOT. mq	Su Centro Servizi mq	Su Industriale mq
Ambito ASP-B.3.1	75.600	0,3	22.000	6.000*	16.000*
Ambito ASP-B.3.2	24.598	0,4	9.839		9.839

\* Nel Comparto i 6.000 mq destinati a Centro Servizi avranno una ulteriore possibilità di destinazione così ripartita: 2.850 mq destinazione doppia Su Centro Servizi oppure Su Industriale, 3.150 mq destinazione Su Centro Servizi.

#### Dotazioni Standard urbanistici

Parcheggi pubblici: come indicato all'Art. 41 5% della Superficie Territoriale per le parti produttive e per le parti destinate a Centro Servizi 40 mq a parcheggi pubblici ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Per l'Ambito ASP-B.3.1: nell'ipotesi in cui i 2.850 mq a doppia destinazione, siano utilizzati a produttivo/industriale, la quota degli standard destinata a parcheggi in esubero non verrà realizzata, prevedendo al suo posto verde pubblico. Tale possibilità non costituisce variante al Piano Particolareggiato.

Per l'Ambito ASP-B.3.2: è prescritta la realizzazione di uno standard di parcheggio pubblico pari ad almeno mq 1.350. Una zona a parcheggi pubblici o anche privati ma ad uso del pubblico deve essere attestata in prossimità dell'angolo tra le vie Cadriano e via John Lennon ed al servizio dell'area produttiva individuata al Fg.39, Mapp. 45.

#### Verde pubblico

Ambito ASP-B.3.1: V = mq 23.500

Nell'ipotesi in cui i 2.850 mq a doppia destinazione, riferiti al Comparto 2 Cadriano siano utilizzati interamente a Centro Servizi, verrà realizzata completamente la quota standard destinata a parcheggi. Tale possibilità non costituisce variante al Piano Particolareggiato.

#### Distanze:

- distanza dal confine stradale = minima 6,00 m
- distanza tra edifici/Distacco (De) = minima tra pareti finestrate 10,00 m

#### Parcheggi privati

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità di cui all'Art. 41.

**d) Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione e in ampliamento mediante Procedimento Unico ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 (ASP – B4.1 / ASP – B4.2)**

Tali Ambiti comprendono le aree per il nuovo insediamento della IMMOSTEF Italia Srl (polo di logistica del freddo) in corso di realizzazione, nonché l'ampliamento previsto, così individuate a Cadriano nord:

- Ambito ASP-B4.1 – Prima fase in corso di realizzazione
- Ambito ASP-B4.2 – Seconda Fase ampliamento della prima fase

**Modalità attuative:**

- Ambito ASP-B4.1 – Prima fase: l'intervento di prima fase è stato autorizzato da un Procedimento Suap approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Granarolo n. 38 del 6 luglio 2017 ed è in corso di attuazione.
- Ambito ASP-B4.2 – Seconda fase: l'ampliamento viene autorizzato da un Procedimento Suap approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Granarolo n 57 del 24/09/2018

Per entrambi gli interventi si richiamano i patti, le condizioni e gli accordi definiti in sede di Conferenza dei servizi e successiva approvazione in Consiglio Comunale.

**Superficie minima di intervento:**

Le aree di intervento sono quelle individuate nei rispettivi Procedimenti Unici, ovvero

- Ambito ASP-B4.1 – Prima fase – ST mq 45.020
- Ambito ASP-B4.2 – Seconda Fase – ST mq 23.686

**Usi:**

- Ambito ASP-B4.1 – Prima fase
- Ambito ASP-B4.2 – Seconda Fase

Per entrambe le fasi gli usi ammessi sono quelli definiti all'art. 29, lettera a) precedente.

**Indici e parametri:**

	ST mq	Densità mq/mq	Su TOT. mq
Ambito ASP-B4.1	45.020	0,11	4.902,96
Ambito ASP-B4.2	23.686	0,40	9.384,48 <sup>(1)</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>68.706</b>	<b>0,21</b>	<b>14.287,44</b>

(1) E' concessa, in sede attuativa, la possibilità di realizzare variazioni minimali della SU, in misura non superiore al 3% della Su definita nel permesso di costruire, senza che ciò possa configurarsi come variante al presente RUE.

Avvenendo l'insediamento dell'azienda in due fasi procedurali distinte, ferma restando la capacità edificatoria massima sopra fissata sarà possibile, in sede attuativa, che una porzione di Su della seconda fase prevista per l'Ambito ASP-B4.2, venga realizzata in adiacenza all'edificio in costruzione relativo alla prima fase nell'Ambito ASP-B4.1. In tale situazione quota parte della Su della seconda fase sarà realizzata in parte all'interno dell'Ambito ASP-B4.1, senza che ciò si configuri come Variante delle previsioni complessive dell'Ambito. Le superfici verranno distribuite all'interno dell'ambito ASP-BA conformemente al progetto approvato.

Dotazioni Standard urbanistici:

**ASP-B4.1 - Prima fase (15% di mq. 45.020)**

Parcheggi pubblici: 2.251 mq (monetizzati)

Verde pubblico: 4.502 mq (di cui 3.230 mq realizzati all'interno dell'Ambito nella zona sud-est e 1.272 mq monetizzati)

**ASP-B4.2 - Seconda fase (15% di mq. 23.686)**

Parcheggi pubblici: 1.184,30 mq (da monetizzare)

Verde pubblico: 2.368,60 mq (da monetizzare)

Parcheggi privati pertinenziali:

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità di cui all'Art. 41, ovvero almeno 30 mq. ogni 100 mq. di Su.

H: altezza massima = m 15

Per tutti gli altri parametri si richiamano quelli indicati all'art. 29, lettera a) precedente

### Art. 30 – Ambiti produttivi di riqualificazione (ASP-B-R) (Art. A-11, Art. A-13 e art. A-14 bis della LR 20/2000)

Negli elaborati grafici del RUE viene riportato, con la sola funzione di completezza rappresentativa, un “Ambito produttivo di riqualificazione” ai sensi dell’art. A-11 della LR 20/2000.

Detto Ambito viene graficizzato con una retinatura viola a barre verticali derivante dal PSC. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate all’Art. 26.3 del PSC medesimo fatte salve le misure per favorire lo sviluppo indicate dall’art. A-14-bis della LR 20/2000.

L’attuazione dell’Ambito da riqualificare può avvenire mediante il POC; nel POC saranno precisate e definite le modalità degli interventi, la capacità edificatoria nonché gli usi, ovvero mediante le forme individuate all’art. A-14 bis della LR 20/2000.

Fino all’approvazione del POC in questo Ambito si applicano le norme di seguito riportate:

- L’indice di densità edilizia = 0,60 mq/mq (Su/SF);
- Gli usi ammessi sono: UB2, UB3, UB15, UB16, UB17, UB18, UB19, UB20, UB23, UB25, UB30, UE1, UE2, per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda a quanto definito all’Art. 38 successivo;
- ~~E’ a carico del soggetto attuatore cedere ed attrezzare a proprio carico, le aree stradali nonché le aree a dotazione standard di verde e parcheggi pubblici previste dalle norme di RUE incluse nel perimetro di ambito;~~
- ~~La convenzione urbanistica regolerà, a favore dell’Amministrazione Comunale, i rapporti, anche separatamente, tra i vari soggetti attuatori, per la definizione degli oneri e/o contributi che verranno da essi corrisposti, per la ristrutturazione e messa in sicurezza stradale e/o tecnologico impiantistica e idraulica posta anche extra comparto con priorità stabilite dall’Amministrazione Comunale, nonché per l’adeguamento e/o l’acquisizione di aree asservite o da asservirsi ad uso pubblico e di altre infrastrutture (stradali, idrauliche, ecc.) individuabili sia entro che extra comparto. Tali interventi sono attuati con intervento edilizio diretto ai sensi del comma 4 dell’art. A-14 bis della LR 20/2000.~~
- Sono fatte salve inoltre tutte le agevolazioni per favorire la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari ai sensi dell’art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell’art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate.

~~Per quanto concerne le aziende già insediate nel Comune di Granarolo dell’Emilia alla data di approvazione del RUE Testo originario, il cui uso non è più ammesso dalle norme di ambito, si procede secondo i contenuti della Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 15 maggio 2012.~~

~~Per le tipologie di interventi ammessi si rimanda alla stessa delibera di cui sopra.~~

## CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI MISTE

### Art. 31 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste (ACM)

*paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito*

1. Tali Ambiti, esistenti, possono essere destinati a funzioni varie in rapporto ad insediamenti esistenti, di cui si conferma o si programmano nuove funzioni. Il RUE definisce per tali Ambiti le modalità di attuazione, funzioni, capacità edificatorie. Sono fatte salve tutte le agevolazioni per favorire la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate. Sono altresì fatte salve le misure per favorire lo sviluppo indicate dall'art. A-14-bis della LR 20/2000.

Sono compresi in questi Ambiti:

- Ambiti ACM.1.1, ACM.1.2, ACM.1.3 - aree destinate ad attrezzature sportive e ad attrezzature ricettive
- Ambiti ACM.2.1, ACM.2.2 e ACM.2.3 – aree Società PROGEO. Soc. Coop.va
- Ambito ACM.3 – aree ex-colorificio del Reno
- Ambito ACM.4 - area destinata ad impianti di autolavaggio veicoli
- Ambito ACM.5 – area per residenza specialistica di persona con ridotte capacità motorie

*paragrafo 2): Modalità di intervento, indici ed usi*

#### **Ambito ACM.1.1 - area destinata ad attrezzature sportive**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata ad attrezzature sportive, ricreative esistenti e di previsione.

Superficie minima di intervento:

—l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE.

Usi ammessi:

- UB20, UB23, UB29.
- UA1 limitatamente alle abitazioni legittime esistenti.

Interventi ammessi:

—MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto, intervento edilizio convenzionato nei casi ivi indicati.

Indici e parametri:

E' consentita una edificabilità massima complessiva pari a 3.600 mq di Superficie Utile.

In tali superfici sono ricomprese le Superfici Utili esistenti.

Sono a carico del soggetto attuatore, nel caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione o ampliamento, di concerto con gli altri soggetti attuatori degli Ambiti limitrofi, ovvero a stralcio funzionale qualora non si pervenga ad una concertazione, la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- collegamento dell'Ambito all'impianto fognario comunale;
- realizzazione di una corsia aggiuntiva sulla Via San Donato al fine di agevolare le manovre di accesso e uscita dalla strada privata

Tali interventi infrastrutturali saranno stabiliti nella convenzione che sarà allegata al progetto di ampliamento del complesso sportivo. L'Amministrazione valuta le proposte di stralcio funzionale in base alle caratteristiche dell'intervento

Sono consentiti alloggi per ~~la proprietà o~~ il titolare dell'attività o il personale di custodia nella misura massima complessiva sul Sub-Ambito di mq 150 di Su. ~~Il CD verso il residenziale di tali alloggi, funzionali alle aziende insediate viene valutato in CdS ed esclude nel sub ambito funzioni incompatibili con la residenza.~~

### **Ambito ACM.1.2 - area destinata ad attrezzature ricettive**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata ad attrezzature ricettive esistenti e di previsione.

Superficie minima di intervento:

—l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE.

Usi ammessi:

- UB15, UB22, UE1.
- UA1 limitatamente alle abitazioni legittime esistenti.

Interventi ammessi:

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto, intervento edilizio convenzionato nei casi ivi indicati.

Indici e parametri:

E' consentito un incremento della Superficie Utile esistente, fino al raggiungimento di 4.200 mq di Su complessiva (ovvero comprensiva della Su esistente).

Sono a carico del soggetto attuatore, nel caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione o ampliamento, di concerto con gli altri soggetti attuatori degli Ambiti limitrofi, ovvero a stralcio funzionale qualora non si pervenga ad una concertazione, la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- collegamento dell'Ambito all'impianto fognario comunale;
- realizzazione di una corsia aggiuntiva sulla Via San Donato al fine di agevolare le manovre di accesso e uscita dalla strada privata

Tali interventi infrastrutturali saranno stabiliti nella convenzione che sarà allegata al progetto di ampliamento del complesso alberghiero. L'Amministrazione valuta le proposte di stralcio funzionale in base alle caratteristiche dell'intervento.

Sono consentiti alloggi per ~~la proprietà o~~ il titolare dell'attività o il personale di custodia, nella misura massima complessiva sul sub ambito, di mq 150 di Su. ~~Il CD verso il residenziale di tali alloggi, funzionali alle aziende insediate viene valutato in CdS ed esclude nel sub ambito funzioni incompatibili con la residenza.~~

Dotazioni Standard:

- Verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Su (per la quota in ampliamento)
- Parcheggi pubblici come indicato all'Art. 41 (per la quota in ampliamento)
- Parcheggi privati: nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 41

### **Ambito ACM.1.3 - area destinata ad attività terziarie-direzionali**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata ad attività terziarie e direzionali esistenti e di previsione.

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

Usi:

- UB1, UB2, UB3, UB5, UB15, UB25, UB26, UB27, UB28, UB30.
- UA1 limitatamente alle abitazioni legittime esistenti

Interventi ammessi:

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto, intervento edilizio convenzionato nei casi ivi indicati.

Indici e parametri:

E' consentito un' incremento di capacità edificatoria pari al 50% alla Superficie Utile esistente.

Sono a carico del soggetto attuatore, di concerto con gli altri soggetti attuatori degli Ambiti limitrofi, ovvero a stralcio funzionale qualora non si pervenga ad una concertazione, la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- collegamento dell'Ambito all'impianto fognario comunale;
- realizzazione di una corsia aggiuntiva sulla Via San Donato al fine di agevolare le manovre di accesso e uscita dalla strada privata

Tali interventi infrastrutturali saranno stabiliti nella convenzione che sarà allegata al progetto di ampliamento del complesso direzionale-terziario. L'Amministrazione valuta le proposte di stralcio funzionale in base alle caratteristiche dell'intervento.

Sono consentiti alloggi per ~~la proprietà e~~ il titolare dell'attività o il personale di custodia nella misura massima complessiva sul Sub-Ambito di mq 150 di Su. ~~Il CD verso il residenziale di tali alloggi, funzionali alle aziende insediate viene valutato in CdS ed esclude nel sub ambito funzioni incompatibili con la residenza.~~

Standard:

- Verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Su (per la quota in ampliamento)
- Parcheggi pubblici: come indicato all' Art. 41 (per la quota in ampliamento)
- Parcheggi privati: nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 41.

**Ambito ACM.2.1, ACM.2.2. e ACM.2.3. – aree Società PROGEO. Soc. Coop.va**

Oggetto della zona:

Comprende aree ed immobili produttivi, allo stato di proprietà della Società PROGEO. S.c.r.l.. ed è individuata e suddivisa in tre Ambiti: ACM.2.1, ACM.2.2. e ACM.2.3.

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

Usi ammessi:

Sub-Ambito ACM.2.1 e ACM.2.3: uffici, magazzini, servizi, spazi di produzione, lavorazione, commercializzazione, stoccaggio, trasporto, di prodotti delle cui superfici almeno una quota del 95% sul totale sia destinata ad attività connesse all'ambito agricolo-industriale, manifatturiero, alla commercializzazione di prodotti agricoli, all'erogazione di servizi all'attività agricola o inerenti ad essa od, ancora, d'ausilio allo sviluppo dell'agricoltura I relativi usi con i suddetti limiti funzionali sono: UB2, UB3, UB5, UB9, UB15, UB16, UB17, UB20, UB24, UB30, UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UD2, UD3, UD4, UD5, UD6, UD10. Fra gli usi del rimanente 5% è esclusa la residenza (UA1 e UA2).

Sub-Ambito ACM.2.2: uffici, servizi, spazi commerciali, spazi artigianali, strutture ricreative, servizi all'auto, spazi di produzione, lavorazione, commercializzazione, stoccaggio, trasporto, di prodotti agricoli o inerenti o d'ausilio all'agricoltura. I relativi usi con i suddetti limiti funzionali sono: UB2, UB3, UB5, UB9, UB13, UB15, UB16, UB17, UB20, UB24, UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UD2, UD3, UD4, UD5, UD6, UD10.

Interventi ammessi:

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD

Modalità di intervento:

I sottoambiti ACM.2.1, ACM.2.2 e ACM.2.3 sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato. Sono tuttavia ammessi interventi edilizi diretti per interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi della Superficie Utile. Sono altresì fatte salve le agevolazioni per favorire il rendimento energetico e il miglioramento della riduzione del rischio sismico di cui all'art. 11 della LR 15/2013.

Per tali sottoambiti si applicano le disposizioni del presente articolo:

Indici e parametri:

*Ambito ACM.2.1 :*

- Densità edilizia = massimo 0,3 mq/mq (Su / SF)
- Q = massimo 0,3 mq/mq (Sq / SF)
- Distanza dal confine stradale di strade Provinciali (S.P.3) = minimo 30,00 m
- Distanza dal confine stradale di altre strade = minimo 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e ambito = minimo 5,00 m

*Ambito ACM.2.2 :*

- Densità edilizia = massimo 0,2 mq/mq (Su / SF)
- Q = massimo 0,2 mq/mq (Sq / SF)
- H = massima 12,50 m
- Distanza dal confine stradale di strade Provinciali (S.P.3) = minimo 30,00 m
- Distanza dal confine stradale di altre strade = minimo 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e ambito = minimo 5,00 m

*Ambito ACM.2.3 :*

- Densità edilizia = esistente
- H = massima esistente
- Distanza dal confine stradale di strade Provinciali (S.P.3) = minimo 30 m
- Distanza dal confine stradale di altre strade = minimo 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e ambito = minimo 5,00 m

Dotazioni Standard urbanistici

Gli standard relativi al verde ed ai parcheggi sono quelli di cui alla normativa vigente secondo gli usi previsti. La convenzione urbanistica potrà prevedere la monetizzazione del verde e dei parcheggi pubblici di cessione mentre dovranno comunque essere garantiti i parcheggi privati di cui all'Art. 41 successivo e quelli commerciali di cui alla D.G.R.E.R. 1253/99 e s.m. in base alle relative destinazioni ivi previste. La convenzione potrà inoltre prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne al comparto dalla medesima ritenute utili al fine dell'interesse pubblico o programmatorio.

**Ambito ACM.3 – aree ex-colorificio del Reno**

Oggetto della zona:

Comprende l'area dell'ex-colorificio del Reno.

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

Usi ammessi:

UB15, UB23,

Sono consentiti uffici, magazzini, depositi, servizi igienici ad uso diretto della funzione principale svolta e facenti parte della medesima unità immobiliare.

Interventi ammessi:

MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P RU, D limitatamente ai corpi minori staccati dal fabbricato principale per consentirne l'organico accorpamento con lo stesso, NC, CD.

Prima della realizzazione di trasformazioni edilizie del territorio dovranno essere effettuate indagini di accertamento archeologico preventive per le quali la Soprintendenza è disponibile al relativo coordinamento scientifico.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato da parte del soggetto attuatore, alla predisposizione e firma d'atto unilaterale d'obbligo che fissi, per l'area a Nord del fabbricato esistente nella quale sono previsti parcheggi, i prezzi di cessione in caso d'esproprio, pari al valore agricolo di terreni analoghi posti nelle immediate vicinanze e ne escluda la possibilità di edificazione sull'area in cui è prevista la destinazione a parcheggio.

Indici e parametri:

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti qualora gli stessi siano legittimati, con le modalità sopra indicate, senza aumento di superficie utile o di superficie accessoria o di superfici che non vengono computate ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria e senza aumento di volume fatti salvi gli incrementi consentiti nel caso di interventi volti al miglioramento energetico e alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art.11 della LR 15/2013.

Sono consentiti alloggi per **la proprietà o il titolare dell'attività o il personale di custodia** nella misura massima complessiva sul Sub-Ambito di mq 150 di Su. **Il CD verso il residenziale di tali alloggi, funzionali alle aziende insediate viene valutato in CdS ed esclude nel sub ambito funzioni incompatibili con la residenza.**

Dotazioni Standard:

- Verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Su da monetizzarsi
- Parcheggi pubblici: come indicato all'art. 41 che potranno a richiesta dell'Amministrazione Comunale anche essere oggetto di convenzione per la regolamentazione dell'utilizzo. I costi della convenzione sono a carico del soggetto richiedente la concessione. Le aree di parcheggio dovranno essere dotate di appositi sistemi di mitigazione dell'impatto ambientale, con particolare attenzione nel ridurre al minimo le superfici impermeabili, e nel ridurre l'impatto visivo delle zone a parcheggio (ad esempio posa a dimora di alberi, siepi, arbusti nel rispetto del vigente Regolamento del Verde)
- Parcheggi privati: come indicato all'Art. 41.

**Ambito ACM.4 - area destinata ad impianti di autolavaggio veicoli**

Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata ad impianto autolavaggio veicoli e servizi funzionali connessi.

Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

Usi ammessi:

- UB15, UB16 con le limitazioni di seguito riportate: impianti specifici per l'autolavaggio, ufficio per il gestore, servizi igienici, di attesa e di ristoro per il personale ed i clienti, aree di sosta attrezzate (coperte o scoperte) per la pulizia interna dei veicoli.

Interventi ammessi:

- MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC

Modalità di intervento:

Intervento diretto convenzionato. La convenzione riguarda in particolare la regolamentazione degli accessi (l'accesso principale dovrà essere posto lungo la strada Foggia Nuova); l'allargamento della strada Foggia Nuova per tutto il fronte interessato dall'impianto fino ad una sezione complessiva di m 10; opere di sistemazione a verde perimetrali sul fronte della via San Donato. Gli alloggi per **la proprietà o il titolare dell'attività o il personale di custodia**, ovvero la realizzazione di strutture per l'attesa o il ristoro, comportano la ridefinizione della convenzione urbanistica con conseguente riparcellizzazione delle aree del sub-ambito opportunamente adeguate e detratte rispetto a quelle da trasferire all'Amministrazione Comunale in relazione all'allargamento stradale della via Foggia Nuova e relativa intersezione a rotatoria, nonché necessarie alla realizzazione di percorsi ciclo pedonali o altri servizi di interesse pubblico.

Indici e parametri:

Superficie territoriale di riferimento = ST indicata dal perimetro di RUE

- Densità edilizia = 0,04 mq/mq (Su/ST) (per realizzare gli edifici di servizio per il gestore, il personale ed i clienti)
- H = massimo m. 4,00 per la funzione principale e di ristoro, massimo m.8,00 per gli alloggi
- distanza dal confine stradale = minimo m. 10,00 per qualsiasi manufatto funzionale all'attività
- distanza dai confini di proprietà e di ambito = minimo m. 5,00

Oltre all'indice concesso, è ammessa la possibilità di realizzare parcheggi coperti destinati all'aspirazione e all'asciugatura dei veicoli, fino ad una superficie massima di 120 mq

Le superfici destinate agli impianti specifici di autolavaggio (tunnel o altre tecnologie specialistiche) vengono consentite extraindice.

Sono consentiti alloggi per ~~la proprietà o~~ il titolare dell'attività o il personale di custodia nella misura massima complessiva sul Sub-Ambito di mq 150 di Su aggiuntiva. ~~Il CD verso il residenziale di tali alloggi, funzionali alle aziende insediate viene valutato in CdS ed esclude, nel sub ambito, funzioni incompatibili con la residenza.~~

### **Ambito ACM.5 – area per residenza specialistica di persona con ridotte capacità motorie**

#### Oggetto della zona:

Comprende l'area destinata all'alloggiamento e/o alla residenza specialistica di persona con ridotte capacità motorie il quale può ospitare personale dedicato alle proprie cure e di accompagnamento ed ausilio.

#### Superficie minima di intervento:

- l'area individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE

#### Usi:

UA1 – Funzione abitativa civile limitatamente al soggiorno di portatore di handicap e di personale di servizio, ausilio o sostegno al medesimo e relativa Sa.

#### Interventi ammessi:

- MO, MS, RC-S, RC-A, RC-B, RE-T, RE-V, RE-P, RU, D, NC, CD.

#### Modalità di intervento:

In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto, previo atto unilaterale d'obbligo, riguardante il mantenimento della specifica e vincolata destinazione sociale al servizio di portatori di handicap e alla realizzazione degli interventi in assoluto rispetto dei parametri d'accessibilità stabiliti dal DM 236/89 e alle norme del presente articolo.

#### Indici e parametri:

E' consentita la seguente edificabilità massima complessiva:

Su = massimo mq 90

Sa = massimo mq 20

H = inferiore a m 3,70

Distanza tra edifici / Distacco (De) = La distanza minima assoluta è di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Distanze:

distanza dal confine stradale = minimo m 20,00

distanza dai confini di proprietà = minimo m 5,00; o in confine previo accordo tra i proprietari confinanti

Parcheggi privati: la costruzione dovrà essere dotata di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate all'Art. 41.

Dovrà inoltre essere ceduto o monetizzato uno standard di parcheggio pubblico come indicato all'Art.41 da realizzarsi all'interno della stessa area o in area adiacente.

## CAPO IV - AMBITI RURALI

### Art. 32.1 - Norme di carattere generale

1. Le possibilità edificatorie consentite negli Ambiti agricoli si intendono utilizzabili una sola volta e sono realizzabili anche per fasi successive.
2. Negli Ambiti agricoli ad ogni edificio connesso con l'attività agricola è asservita una quota di terreno facente parte della stessa azienda in rapporto agli specifici indici e parametri di edificabilità. Nel caso di frazionamento successivo le aree asservite non sono ulteriormente computabili ai fini edificatori. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Su deve essere espressamente indicata nella domanda e deve essere verificata dal Comune, in sede di rilascio del titolo abilitativo, la rispondenza ai requisiti di cui al comma precedente.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per nuovi fabbricati e per gli interventi con aumenti di Su è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione che non potrà essere ulteriormente computata a fini edificatori. A tale scopo dovrà essere fornito l'estratto catastale del quale risulti evidenziata l'area asservita al fabbricato. Tutte le spese relative alla convenzione sono a carico del richiedente il titolo abilitativo.
4. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo "stato di fatto" esistente al 21/3/1985 così come risulta dai documenti catastali (anche storici) e dai rogiti notarili da allegare alla domanda di rilascio del titolo abilitativo e che costituiscono parte integrante della pratica.  
Lo "stato di fatto" documenta:
  - a) l'appoderamento in atto tramite la definizione cartografica catastale, il rapporto tra la superficie utile degli edifici e la relativa superficie agricola asservita nonché l'eventuale acquisto o vendita di particelle catastali;
  - b) La suddetta dimostrazione dello stato di fatto dell'appoderamento è basata sui documenti catastali e rogiti notarili ovvero titoli abilitativi originari;
  - c) la consistenza, è rappresentata, tramite rilievo e conteggio alla scala adeguata, degli edifici esistenti sul fondo con la specificazione della destinazione d'uso di tutti i vani.  
Per i frazionamenti precedenti a scopo di trasferimento si tiene conto dello stato di asservimento podereale in atto al momento della cessione dei terreni.  
Non si autorizzano nuovi edifici residenziali nei fondi risultanti da frazionamenti successivi alla data del 21.03.1985.  
In tutti i casi in cui, successivamente alla data del 18 febbraio 1995, viene consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricola di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole si esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.  
Ai fini del calcolo della superficie minima d'intervento e della applicazione degli indici edilizi, sono computabili anche le superfici del fondo destinate a zona di rispetto cimiteriale, di rispetto dei corsi di acqua, delle strade e delle ferrovie e le zone a vincolo fluviale individuate dal PSC e dal RUE.  
Tali zone vanno considerate produttive a tutti gli effetti, su queste non può comunque essere realizzata l'edificazione.  
Agli stessi fini sono computabili le superfici di "corpi fondiari" facenti capo alla stessa azienda agricola, anche se non strettamente contigui compresi in ambito comunale.
5. In generale in tutti gli ambiti agricoli sono ammesse attività di agriturismo e turismo rurale come previsto nella normativa vigente.
6. E' in generale ammesso nel territorio rurale uso previsto per allevamenti e/o detenzione di animali per uso non alimentare, nonché per l'insediamento di attività di agricoltura sociale, pet therapy nei limiti e secondo le disposizioni sovraordinate vigenti in materia, privilegiando gli insediamenti finalizzati al recupero di fabbricati esistenti.
- 7.
8. In generale è consentito in tutti gli Ambiti agricoli l'accorpamento in un unico fabbricato di diversi fabbricati anche aderenti, qualora non classificati come storici-testimoniali, al fine di riqualificare ed armonizzare l'aspetto complessivo della corte. In tale caso il nuovo fabbricato qualora sia destinato alla residenza dovrà comunque essere

adeguato e realizzato di superficie utile pari a circa mq. 120 ed essere dotato di porzioni accessorie minime di circa mq 20 (con circa corrispondente a più o meno mq 0,99). L'attuazione avviene con preliminare atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare gli aspetti di carattere compensativo e contributivo legati all'intervento (partecipazione alla realizzazione di infrastrutture, reti fognarie, ecc.ecc).

9. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività produttive agricole, l'interessato ha la facoltà di richiedere la relativa valutazione dei PRA ed in analogia con le forme e gli effetti indicati dall'art. A-14-bis della LR 20/2000.
10. Sono fatte salve tutte le agevolazioni per favorire la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate

#### **Art. 32.2 – FASE DI ESAURIMENTO DEI BENEFICI DERIVANTI DA FASCIA DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE (ex H11 da PRG Vigente)**

##### **passate**

~~La fascia di compensazione territoriale che mantiene la denominazione del precedente strumento urbanistico (PRG), ovvero "H11", è individuata in prossimità di arterie stradali di nuova realizzazione o di varianti a strade esistenti, compresa tra il limite del tracciato stradale di progetto e l'apposita simbologia grafica indicata sulle tavole del RUE, per una profondità di m. 400 e m. 150 dal limite della fascia di rispetto infrastrutturale, ed applicabile esclusivamente all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) così come rappresentato nelle tavole di RUE. In particolare le fasce rappresentate in cartografia riguardano le seguenti infrastrutture stradali già presenti o di previsione sul territorio comunale:~~

- ~~— Variante alla SP 5 "San Donato" ora SP 86 "Lungosavena";~~
- ~~— Variante stradale alla zona industriale del Capoluogo - Via del Mulino;~~
- ~~— Variante alla SS 64 "Porrettana" frazione di Lovoletto;~~
- ~~— Variante alla SP 3 "Trasversale di Pianura" ad Est direzione Budrio;~~
- ~~— Collegamento della via Buozi con la via Cadriano e relativa rotatoria;~~

~~All'interno delle fasce così definite ed individuate è possibile la realizzazione dei seguenti interventi:~~

- ~~1. Ai proprietari dei fondi interessati dal tracciato dell'arteria stradale e dalle relative conseguenze di tipo urbanistico territoriale, è consentita la traslazione di superfici e volumi edilizi all'interno della medesima proprietà fondiaria, facendo comunque salvi i vincoli urbanistici esistenti.~~
- ~~2. Qualora i fabbricati precedentemente utilizzati per la produzione aziendale siano di interesse storico, a fronte della dismissione degli usi agricoli, sarà consentita la realizzazione di nuovi manufatti con le medesime funzioni di quelli dismessi e con i medesimi superficie e volume, sempre all'interno della stessa proprietà fondiaria, facendo comunque salvi i vincoli urbanistici esistenti. In tal caso i fabbricati dismessi potranno essere restaurati a fini abitativi con realizzazione di non più di 3 unità abitative per ogni fabbricato trasformato.~~
- ~~3. In caso di fabbricati agricoli non storici, ai proprietari dei fondi interessati dal tracciato dell'arteria stradale e dalle relative conseguenze di tipo urbanistico territoriale, è consentita la traslazione di superfici e volumi edilizi all'interno della medesima proprietà fondiaria facendo, comunque salvi i vincoli urbanistici esistenti, nonché il recupero anche a fini abitativi esclusivamente dei volumi e delle superfici esistenti, per la realizzazione di massimo due unità abitative, per ogni fabbricato trasformato.~~
- ~~4. La realizzazione di ulteriori superfici potrà essere ammessa qualora il loro inserimento risulti compatibile rispetto alle caratteristiche storiche ambientali - architettoniche e tipologiche del contesto, in misura non superiore al 25% della superficie esistente e con un limite massimo di copertura in pianta di 45 mq ed un massimo di 2 piani con altezze interne utili di massimo m. 2,50. Le limitazioni di cui al paragrafo precedente non operano nel caso l'ampliamento sia contenuto all'interno di un volume esistente. Gli ampliamenti di cui al presente punto possono essere realizzati nel contesto di quelli di cui al punto 1.~~
- ~~5. Le disposizioni di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 si applicano ad ogni singolo fabbricato esistente (oggetto di dismissione e/o di restauro/recupero a seconda dei casi) qualora ricada, anche parzialmente, nella "fascia di compensazione", come sopra individuata.~~
- ~~6. La traslazione delle superfici e dei volumi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, potrà realizzarsi:~~
  - ~~a) con caratteristiche proprie, tipo corte colonica, all'interno della medesima proprietà fondiaria come risultante da atto pubblico di vendita stipulato in data anteriore al 24/10/2007;~~
  - ~~b) con caratteristiche proprie delle zone urbanistiche C dell'ex PRG Vigente (ora AUC-B), nelle aree destinate all'espansione residenziale e negli ambiti AUC-A;~~

- e) ~~con caratteristiche proprie delle zone urbanistiche di nuova realizzazione da localizzare negli “Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”.~~
7. ~~Le previsioni del presente articolo si attuano mediante deposito di atto unilaterale d’obbligo contenente:~~
- a) ~~Dichiarazione con allegata tabella riepilogativa di aver utilizzato in tutto od in parte la compensazione territoriale prevista dal presente articolo;~~
- b) ~~L’impegno a riportare nei successivi rogiti di vendita l’atto unilaterale sottoscritto;~~
8. ~~Le previsioni del presente articolo, inoltre, si applicano esclusivamente a fronte dell’effettivo avvio dell’iter di realizzazione dell’opera comprendente la preliminare messa in disponibilità delle aree utili alla realizzazione dell’infrastruttura stradale da parte dell’avente titolo nei riguardi del soggetto attuatore dell’infrastruttura stessa. A tal fine valgono i preliminari d’acquisizione, accordi di cessione o impegni al trasferimento immobiliare che possano comportare l’immediata e pacifica disponibilità delle aree necessarie all’esecuzione dell’infrastruttura.~~
9. ~~Gli interventi di cui al punto 4 possono essere collocati in deroga alle fasce di rispetto stradale a condizione che il nuovo manufatto non disti dal ciglio stradale ad una distanza inferiore di quella già esistente per l’edificio di riferimento. Tale punto non si applica se il fabbricato ricade all’interno del tracciato dell’infrastruttura stradale.~~
- 10 ~~Al fine di agevolare la ricomposizione degli equilibri territoriali dei proprietari di fabbricati compresi nella fascia H11, è possibile confermare, attraverso l’atto unilaterale d’obbligo, il mantenimento in essere della destinazione dei fabbricati di cui ai punti 2 e 3, traslando invece la possibilità di cambio di destinazione verso il residenziale nei fabbricati di cui al punto 1, senza modificare in termini quali/quantitativi il risultato complessivo ottenibile.~~
- 11 ~~Si stabilisce per le infrastrutture “Variante alla SP5 San donato, ora SP 86 Lungosavona” e per la “Variante alla zona industriale del Capoluogo – Via del Mulino”, una limitazione temporale alla facoltà di utilizzo delle compensazioni derivanti dall’applicazione del disposto del presente articolo, in cinque (5) anni dall’entrata in esercizio della nuova infrastruttura stradale interessate per cui i relativi benefici scadranno:~~
- ~~— per la variante alla SP 5 “San Donato”, ora SP 86 “Lungosavona”, entrata in esercizio è il 26/10/2011, quindi il 25/10/2016;~~
  - ~~— per la variante alla zona industriale del Capoluogo – Via del Mulino, entrata in esercizio il 15/11/2013, quindi il 14/11/2018.~~
- 12 ~~Per le restanti infrastrutture, ancora non entrate in esercizio, si stabilisce, invece, che trascorsi tre (3) anni dalla data di adozione della prima variante al RUE (2015) indipendentemente dall’entrata o meno in esercizio dei tracciati di infrastrutture stradali i benefici, indicati nel presente articolo, cessino di avere efficacia.~~
- 13 ~~Ai fini delle limitazioni di cui ai punti 11, 12, e della possibilità, attraverso accordi di “mutuo soccorso” di trasferire i fabbricati di cui al punto 1 all’interno della fascia H11 in altre proprietà, sempre interessate dalla medesima infrastruttura, (ex comma 10 secondo paragrafo del RUE approvato con Del. C.C. n. 35 del 15/04/2009), sono fatti salvi i procedimenti in corso, gli impegni assunti, gli accordi, le convenzioni, gli atti unilaterali d’obbligo, i preliminari e gli atti di trasferimento immobiliare, aventi per oggetto tali compensazioni, intervenuti e stipulati con data certa (registrazione) prima della adozione della variante RUE (2015).~~

**1. La disciplina degli edifici realizzati in virtù dell’applicazione dell’art. 32.2 delle norme del rue Variante 2015 e precedenti sono descritte come di seguito meglio specificato:**

- a) **in caso di edifici o gruppi di edifici realizzati all’interno degli areali di previsione si rinvia alla disciplina di cui all’art. 25.3 delle presenti norme;**
- b) **in caso di edifici o gruppi di edifici realizzati nel territorio extraurbano si rinvia alla disciplina di cui all’art. 32.3 delle presenti norme**

### **Art. 32.3 – Insediamenti realizzati in ambito extraurbano in applicazione dell’Art. 32.2 previgente**

#### *paragrafo 1): Definizione*

1. **Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono individuati cartograficamente nelle Tavole grafiche del RUE, in ambito extraurbano, con un riquadro di colore nero; tali edifici sono stati realizzati in applicazione dell’Art. 32.2 previgente, relativo alla “fascia di compensazione territoriale H11”. Gli edifici ricompresi in tali insediamenti sono utilizzati per funzioni residenziali e di servizio alla residenza.**

#### *paragrafo 2): Indirizzi attuativi e conservativi degli Insediamenti*

**Le modalità attuative sono le seguenti**

- f) ~~Per tali edifici si prevede il loro completamento e consolidamento così come previsto nel relativo permesso di~~**

**costruire**

g) **Non sono ammessi incrementi edificatori né di Su residenziale né di Sa di servizio alla residenza**

h) **Sono ammessi interventi di MO, MS; sono ammessi frazionamenti delle unità abitative esistenti, solo se ciascuna di esse mantiene una dimensione di almeno 120 mq di SU**

**Altri parametri edilizi: come da permesso di costruire**

3. H11 <b>previgenti</b>	<b>Modalità attuative</b>
Superficie minima di intervento	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare, come da specifico permesso di costruire
Capacità edificatoria Su e Sa	<p><b>Edifici in corso di realizzazione</b> alla data di entrata in vigore del RUE variante 2018-2017:</p> <p>a) Su e Sa come da specifico permesso di costruire.</p> <p>b) <del>è ammesso l'incremento massimo una tantum pari a mq 20 di Su (cui si sommano max 12 mq Sa) per ogni alloggio-</del></p> <p>c) <del>è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella tabella 3 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato;</del></p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p> <p><b>Edifici esistenti</b> alla data di entrata in vigore del RUE Variante 2018-2017:</p> <p>a) SU e SA legittima esistente</p> <p>b) <del>è ammesso l'incremento massimo una tantum pari a mq 20 di Su (cui si sommano max 12 mq Sa) per ogni alloggio-</del></p> <p>c) <del>è sempre ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato</del></p> <p>d) Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
Interventi ammessi per edifici in corso di realizzazione	<p>Completamento o realizzazione delle capacità edificatorie previste nel permesso di costruire</p> <p>NC limitatamente alla realizzazione di <del>pertinenze una tantum;</del> Bonus Volumetrico qualora non già previsto nel titolo abilitativi originario e/o modifiche di sagoma e prospetto;</p> <p>RE, MO, MS.</p> <p><del>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</del></p> <p><del>E' ammesso il frazionamento degli alloggi in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore delle presenti norme, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a SU 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto.</del></p> <p><del>Qualora si preveda l'incremento del numero di alloggi per edifici in corso di realizzazione dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti, scarichi ed infrastrutture viarie di accesso all'insediamento,</del></p> <p>Richiamando i contenuti della scheda di Valsat, è fatto obbligo unitamente al deposito della SCEA di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici <b>Acustica, Acque e accessibilità</b> anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.</p> <p>Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità, di concerto con l'Amministrazione, si provvederà alla redazione da approvarsi con deli-</p>

	<p>bera di Giunta Comunale di un programma operativo che contenga il dettaglio delle opere di mitigazione previste e le modalità di realizzazione.</p> <p>La suddetta documentazione dovrà altresì dare atto delle impossibilità rilevate o rilevabili in loco per la realizzazione delle stesse (es. determinazione della distanza dalla pubblica fognatura, dalle fonti di rumore, ecc) e delle modalità di superamento delle stesse.</p> <p>A decorrere dalla data di deposito della SCEA e fino alla data di sostituzione dell'impianto è fatto obbligo il deposito al SUE di attestazione di periodico monitoraggio della qualità degli scarichi. Si richiamano i contenuti di cui al Dlgs 152/2006.</p> <p>E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari per allacciamento alla pubblica fognatura.</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
<p>Prescrizioni specifiche per Permessi di Costruire sospesi in regime di salvaguardia</p>	<p>E' ammesso il rilascio dei titoli abilitativi in relazione alle capacità edificatorie indicate nell'istanza;</p> <p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq.15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici il titolo dovrà prevedere la distribuzione degli stessi nell'area di insediamento con caratteristiche tipiche della corte agricola, anche con riferimento all'abaco dei tipi edilizi;</p> <p>Le superfici accessorie pertinenziali realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;</p> <p>I singoli edifici potranno svilupparsi per un numero massimo di piani pari a due con copertura a falda inclinata con pendenze tipiche del territorio rurale;</p> <p>I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nel territorio rurale;</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture viarie di accesso,</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti</p>
<p>Interventi ammessi post costruzione</p>	<p>RE, MO, MS</p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>E' ammesso il frazionamento degli alloggi esistenti, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a SU 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto.</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti, scarichi ed infrastrutture viarie di accesso, previa acquisizione dei pareri degli enti.</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>Nel caso di edifici realizzati in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, dovranno provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni. L'intervento potrà essere attuato anche per mezzo di Permesso di costruire convenzionato che regoli i tempi e le modalità di esecuzione. E'</p>

	<p>ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità, fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Il rilascio dei titoli finalizzati alla realizzazione di alloggi di nuovo insediamento è subordinata alla progettazione/realizzazione di opere infrastrutturali necessarie al fine del raggiungimento di una piena compatibilità ambientale degli insediamenti esistenti e/o realizzati con intervento diretto ai sensi dell'ex art. 32.2 RUE previgente (ex fascia H11). E' fatto obbligo ai soggetti attuatori di concorrere alla realizzazione di dette opere di mitigazione da valutare localmente in relazione alle reciproche interferenze rispetto a tutte le matrici ambientali, le quali dovranno formare oggetto di specifico approfondimento, e comunque con particolare riferimento alle matrici ARIA, ACQUA, TRAFFICO e RUMORE. Tali compensazioni dovranno essere previste negli strumenti attuativi (PdC Convenzionati per i titoli non ancora rilasciati) o in altre forme di concertazione.</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
--	---

**Parametri :**

**1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare :**

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da monetizzare)

— **altezza degli edifici (H):**

uguale all'esistente, o da ricondursi alle caratteristiche tipologiche tipiche del territorio rurale e delle corti agricole, e pertanto altezza massima pari a due piani con altezza del fronte minima ml. 6,50 e pendenza della falda 33%.

— **distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà:** la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;

— **distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui:** la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;

— **distanza degli edifici dal confine di proprietà:** tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;

— **distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico:** tra il territorio rurale e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermi sia della medesima proprietà;

— **distanza dal confine stradale:** minima m. 5, all'interno dei Centri abitati, minimo 5 metri dalla fascia di rispetto

stradale, all'esterno dei centri abitati, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

### Art. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 della LR 20/2000)

#### paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di Granarolo, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. L'individuazione dell'ambito è riportata nel PSC, tav. 1.
2. In tale ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.
3. In questo ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

#### paragrafo 2): Definizione degli interventi

1. Gli interventi previsti e regolamentati dalle presenti norme negli Ambiti ad alta vocazione agricola, sono i seguenti:
  - A) Costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinate ad ospitare:
    - gli IAP, i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli quando siano addetti alla conduzione del fondo;
  - A1) Ampliamenti degli edifici esistenti di abitazione con destinazione come precisata al punto A) precedente.
  - B) Costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, quali:
    - depositi di attrezzi, materiali, sementi, antiparassitari;
    - rimesse per macchine agricole;
    - ricoveri per animali di allevamento aziendale;
    - serre fisse o mobili per colture aziendali;
    - ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola.
  - C) Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

Tali interventi sono così suddivisi:

    - C1) allevamenti intensivi di suini;
    - C2) allevamenti intensivi di bovini;
    - C3) allevamenti intensivi di zootecnia minore;
  - D) Costruzione di contenitori per l'accumulo e la raccolta dei reflui zootecnici ai sensi del Regolamento Regionale n.1 del 04/01/2016.
  - E) Costruzione di fabbricati e di impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
  - F) Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda, quali:
    - silos, caseifici, cantine sociali, frigo, ecc.
  - G) Costruzione di serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo e industriale.
  - H) Costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo e miglioramento dell'ambiente quali:
    - strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche, formazione di corridoi e nodi ecologici.
  - L) Costruzione di allevamenti speciali e attività di custodia di animali.
  - M) Costruzioni per attività di contoterzisti – agromeccanica;
  - N) Residenze temporanee per agricoltori stagionali.

#### Paragrafo 3): Finalità degli interventi ammessi

1. Le nuove costruzioni di tipo A, A1, B, C, D, E, F, G, H, sono ammissibili nell'Ambito agricolo quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze di cui al comma 2 dell'art. A-19 della LR 20/2000 dei seguenti soggetti:
  - a) Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) come definito all'Art. 10.3 precedente;  
La certificazione che comprova la qualifica di IAP è rilasciata dalla Città Metropolitana di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.
  - b) coltivatori diretti come definiti all'Art. 10.4 precedente;
  - c) cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
2. Sono ammessi gli interventi indicati al comma 3 lettere a, b, c, dell'art. A-19 della LR 20/2000 secondo le specifiche riportate nel presente RUE, fatto salvo quanto diversamente indicato nei Programmi di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

*Paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi*

- intervento edilizio diretto; nel caso di "interventi significativi" va presentato il PRA indicato dall'art. A-19, comma 2, lettera b, della LR 20/2000 con le modalità e nei casi previste al TITOLO I, CAPO V precedente.

*Paragrafo 5): Parametri ed Indici edilizi*

1. Gli indici edilizi relativi alle costruzioni di tipo A, A1, B, C, D, E, F, G, H di cui al paragrafo 2) precedente sono i seguenti:

**1.1 Interventi di tipo A - nuove abitazioni**

**Su = mq (SF + 250.000)/1500** con un massimo di **300 mq.**

**H = massimo m. 8**

- distanza tra edifici (Distacco De = minimo m. 10

- distanza dai confini di proprietà e di zona = minimo m. 10

La superficie aziendale minima è di 100.000 mq.

**1.2 Interventi di tipo A1- ampliamento di abitazioni esistenti:**

Sono consentiti nei limiti dei parametri e degli indici di cui al punto A precedente.

In caso di passaggio di proprietà a soggetto che non sia operatore agricolo è fatto obbligo richiedere il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad uso non agricolo dietro versamento degli oneri di concessione.

**1.3 Interventi di tipo B - Fabbricati di servizio dell'azienda agricola**

Nel caso di nuova edificazione si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

**Superficie d'intervento = minimo mq 50.000**

- distanza dai confini di proprietà e di zona = m. 10

- distanza tra i fabbricati/Distacco De per interventi di tipo A = m. 10; non è ammessa la costruzione in aderenza quando trattasi di ricoveri per animali di allevamento aziendali ed applicando la seguente formula:

**Su = [50.000 + (SF - 50.000)/2] x 0,008** dove SF è la superficie del fondo in mq asservita alla costruzione.

In questo caso è computabile ai fini dell'edificabilità anche la SF già asservita o da asservire ai fabbricati di cui agli interventi di tipo A.

Il limite massimo di Su per fabbricati di servizio individuati applicando le precedenti formule è comprensivo della Su di eventuali edifici esistenti di uguale destinazione.

Qualora i fabbricati destinati a servizi o loro parti, siano classificati di valore monumentale, di pregio architettonico o ambientale (come riportato nelle tavole del RUE), la quota di ampliamento potrà essere utilizzata esclusivamente per la edificazione di nuovi fabbricati di servizio da realizzarsi di norma al di fuori dell'area cortiliva, riferita, alla cartografia catastale.

Per gli edifici a servizi esistenti di soggetti non rientranti fra quelli previsti al paragrafo 3) precedente, in caso di demolizione e ricostruzione, la Superficie Utile è pari a quella esistente.

Negli altri casi, in alternativa alla superficie esistente, valgono i parametri e gli indici definiti per le nuove costruzioni.

**1.3.1 Per i fabbricati destinati al ricovero per animali di allevamento aziendale**, valgono le seguenti caratteristiche:

1) allevamenti aziendali suinicoli

Sono allevamenti aziendali suinicoli gli allevamenti fino a 400 mq di Su che abbiano a disposizione una sufficiente quantità di terreno sulla quale eseguire lo spandimento agronomico dei liquami.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il dimensionamento degli insediamenti e delle superfici di terreno asservite per lo spandimento per allevamenti suinicoli viene effettuato applicando le normative vigenti in materia.

2) Allevamenti aziendali di bovini e equini:

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli fino a 500 mq di Su per la sola stalla.

3) Allevamenti aziendali di polli e zootecnia minore:

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli fino a 300 mq di Su.

**1.4 Interventi di tipo C - Costruzioni di fabbricati per l'allevamento zootecnico industriale di tipo intensivo**

1.4.1) Interventi di tipo C.1 - Allevamenti intensivi suinicoli

Sono definiti allevamenti intensivi suinicoli di tipo industriale quelli nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda non raggiunge il 25%, in unità foraggiera, della razione alimentare totale.

Le aree per nuovi allevamenti suinicoli di tipo industriale possono essere raggruppate in "Ambiti di depurazione" facenti capo ognuno ad un recapito in cui è possibile insediare un idoneo sistema di smaltimento dei liquami a servizio di più allevamenti.

A questo proposito vanno escluse le aree che confluiscono in canali, fossi che attraversano a cielo aperto nuclei e zone abitate.

Gli interventi di tipo "C1" - allevamenti suinicoli sono regolamentati dai seguenti indici:

- Superficie minima di intervento	= 50.000 mq
- Indice di densità fondiaria Su/SF mq/mq	= 0,30 mq/mq
- Superficie utile minima della sola stalla d'allevamento	= mq. 400
- distanza minime dal confine stradale esistente o di progetto	= m. 50
- distanza minima dal perimetro dei centri abitati	= m. 1000
- distanza minima dagli edifici esistenti non facenti parte dell'azienda	= m. 300
- distanza minima dall'abitazione del custode	= m. 20
- distanza minima dai confini di proprietà	= m. 30

I parametri di calcolo per il dimensionamento degli insediamenti per allevamenti suinicoli industriali e delle superfici di terreno asservite per lo spandimento sono quelli previsti dalle normative vigenti in materia.

1.4.2) Interventi di tipo C2 - Allevamenti intensivi di bovini, equini

Gli interventi di tipo "C2" sono regolamentati come al punto 1.4.3 successivo

1.4.3) Interventi di tipo C3 - Allevamenti intensivi di zootecnia minore (polli, conigli, piccoli animali da pelliccia, cani, gatti, ecc.)

Gli interventi di tipo "C.2" e "C.3" sono regolamentati dai seguenti indici:

- Superficie minima di intervento per nuove attività	= 30.000 mq.
- Indice di densità fondiaria = Su / SF (mq/mq)	= 0,10
- Su minima edificabile per la sola stalla	= Su esistente
- C.2 - bovini ed equini	= mq. 50
- C.3 - animali minori	= mq. 300

I nuovi fabbricati per allevamenti relativi agli interventi di tipo C.2 e C.3 devono distare almeno m. 1.000 in linea d'aria dai centri abitati e dai limiti degli Ambiti consolidati, nonché m. 100 dagli edifici esistenti con diversa destinazione ed esterni all'azienda. Tale norma non si applica nel caso di adeguamento, ristrutturazione, ampliamento o costruzione di edifici al servizio di allevamenti già esistenti posti a distanza inferiore, che necessitino di interventi di adeguamento igienico sanitario finalizzato al raggiungimento dello standard minimo relativo al benessere animale, a condizione che l'intervento non aumenti il numero dei capi allevati e si collochi a distanza non inferiore rispetto a quella minima già esistente tra il fabbricato attualmente utilizzato ad allevamento e il più vicino fabbricato esterno alla azienda e di diversa destinazione.

**1.5. Prescrizioni per gli interventi di tipo B - Fabbricati di servizio dell'azienda agricola e C - Costruzioni di fabbricati per l'allevamento zootecnico industriale di tipo intensivo**

La distanza minima da mantenere non riguarda comunque i fabbricati esterni all'azienda qualora questi siano esclusivamente ad uso accessorio (autorimesse, cantine, soffitte, lavanderie, proservizi, caselle, ecc. ecc.).

Gli interventi di tipo "B" e "C", per la realizzazione di una SU superiore a mq 1.500, sono subordinati all'approvazione del PRA anche quando realizzata in momenti successivi nel tempo.

Nei fabbricati classificati di valore monumentale, di pregio architettonico, di valore ambientale, con destinazione diversa allo stato di fatto, sono valutati tenendo conto della salvaguardia delle caratteristiche dei fabbricati gli insediamenti relativi agli interventi di tipo "B" e "C".

Nel caso specifico di allevamenti cinofili, il progetto dovrà definire il numero massimo di capi in relazione all'ampiezza dei contenitori, alle caratteristiche dell'allevamento e alle soluzioni previste per i problemi di carattere ambientale o sanitario (smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, barriere protettive di schermatura visiva ed acustica, ecc.).

Tutti gli interventi di tipo intensivo "C" sono subordinati a PRA.

**1.6. Interventi di tipo D - Contenitori per l'accumulo e la raccolta dei reflui zootecnici**

La costruzione di contenitori per l'accumulo e la raccolta dei reflui zootecnici è disciplinata dal "Regolamento Regionale in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue derivanti da aziende agricole e piccole aziende agro alimentari" (RR n.1 del 04/01/2016).

- distanza minima dai confini zona	= m. 200
- distanza minima dai confini di proprietà	= m. 20
- distanza minima tra gli edifici/Distacco De da case abitazione esistenti	= m. 100
- distanza minima tra gli edifici/Distacco De non abitativi	= m. 20

Sono in ogni caso fatte salve in quanto prevalenti le distanze e le prescrizioni indicate da normativa di settore (Regolamento Regionale n.1 del 04/01/2016).

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine dei contenitori per l'accumulo dei reflui zootecnici nel caso di rilevato, ovvero dal bordo dello scavo di contenimento in caso di incasso.

### **1.7. Interventi di tipo E od F - Impianti produttivi e tecnici**

- Superficie minima di intervento = 5.000 mq.
- Densità fondiaria Su/SF (mq/mq) = 0,3 .
- Distanza minima da confini di proprietà = 20 m.
- Distanza minima tra gli edifici/Distacco De = 20 m.

### **1.8. Interventi di tipo G - Serre di tipo industriale**

- Superficie minima di intervento = 5.000 mq.
- Densità fondiaria Su/SF (mq/mq) = 0,25 .
- Distanza minima da confini di proprietà = 20 m per serre fisse
- Distanza minima tra gli edifici/Distacco De = 20 m per serre fisse

### **1.9. Interventi di tipo H**

Sono ammessi interventi di costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo quali strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche, nodi e corridoi ecologici da parte dei soggetti pubblici e privati interessati.

### **1.10. Abitazione per il personale di custodia**

Negli interventi di tipo C, E, F, G è consentita l'abitazione per il personale di custodia con Su massima = 120 mq. e Sa massima = 20 mq.

### **1.11. Interventi di tipo L - allevamenti speciali e attività di custodia di animali**

#### **1.11.1 - Allevamenti speciali:**

Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare in CdS caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati alla specifica funzione.

#### **1.11.2 - Allevamenti detenzione e custodia di cavalli non aziendali**

Sono previsti i seguenti utilizzi:

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati allo specifico utilizzo;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati allo specifico utilizzo;

#### **1) MO**

#### **2) MS**

**3) RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

**4) RE, AM, D, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, sevizi, ecc. = 2000 mq/ha
- per la residenza, foresteria e uffici = Su esistente
- parcheggi privati (P3) = 10 mq ogni 100 mq di Su

#### **1.11.3 - Cimiteri per animali d'affezione:**

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia.

- parcheggi privati (P3) = 5 mq ogni 100 mq di SF dedicata all'utilizzo

Per tutti gli interventi di cui alle voci B ed L precedenti, dovranno essere comunque rispettate le distanze di cui all'art. 63 del Regolamento Comunale d'Igiene, a tutela delle abitazioni di terzi.

*Paragrafo 6): Prescrizioni particolari per attività specifiche*

### **1.1.. Interventi di tipo M – Attività di contoterzisti in ambito rurale - Agromeccanica**

Per le costruzioni con destinazione d'uso rimesse per macchine agricole di contoterzisti sono ammessi gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione solo per contoterzisti che risultino occupati in tale attività da almeno tre anni, su terreni che risultino in proprietà del richiedente e, nel caso non siano IAP, risultino iscritti alla Camera di Commercio.

La Su costruibile dovrà essere tale che il relativo indice di densità fondiaria - riferito al lotto di intervento (SF) - non sia inferiore a 0,4 Su/SFmq/mq e non superiore a 0,6 Su/SFmq/mq .

Nel caso che venga a cessare l'attività di contoterzista il lotto già oggetto dell'intervento e i relativi edifici potranno essere utilizzati solo per una destinazione d'uso comprese tra quelle a funzione rurale tipo UD, con esclusione dell'uso UD1.

### **1.2.. Interventi di tipo N – Residenze temporanee per agricoltori addetti stagionali in ambito rurale**

Al fine di agevolare la lavorazione del fondo da parte di addetti stagionali all'agricoltura è consentita esclusivamente alle aziende agricole condotte da Imprenditori Agricoli Professionali, l'utilizzazione temporanea (massimo quattro anni) ad uso di foresteria stagionale dei fabbricati agricoli soggetti ad intervento di tipo B (paragrafo 5 punto 1.3). L'intervento, che dovrà avere caratteristiche di flessibilità ed essere realizzato con materiali prefabbricati facilmente rimovibili (tipo pareti mobili, cartongesso, pannelli, ecc. ecc) e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti per la residenza, è condizionato a titolo abilitativo e alla preventiva stipula di un atto unilaterale d'obbligo che individui le porzioni abilitate a tale uso ne vincoli la temporalità dell'utilizzo e ne riservi il beneficio esclusivamente al personale dipendente dell'azienda agricola.

L'uso di tali foresterie da parte di personale non dipendente dall'azienda o al di fuori della temporalità stabilita nell'atto o con realizzazioni di tipo stabile, si configura come abuso edilizio.

Eventuali rinnovi dovranno essere richiesti prima della scadenza o attraverso PRA e potranno essere consentiti sulla base del protrarsi delle effettive necessità di lavorazione stagionale, e dovranno comunque essere accompagnati da un nuovo atto unilaterale d'obbligo.

*Paragrafo 7): Funzioni ed attività specifiche di valorizzazione economica*

1. Per quanto concerne le possibili ricadute di valorizzazione economica connesse a queste forme di valorizzazione ambientale, il campo di riferimento è la LR 4/2009 e può essere soprattutto individuato nella possibile diversificazione dell'attività delle aziende agricole in direzione dei servizi integrativi e di supporto alla fruizione ambientale quali:

- fattorie didattiche
- vendita di prodotti tipici
- attività ristorative, ricreative
- attività di agriturismo o turismo verde
- attività ricettive (locande)
- pubblici esercizi
- attività per il tempo libero quali maneggi, percorsi equestri, percorsi pedonali e ciclabili
- parchi ricreativi a basso impatto ambientale, privati e pubblici

Tutte le attività sopradefinite, potranno essere insediate e svolte esclusivamente recuperando edifici e manufatti esistenti sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale, sia da altri soggetti. Tutti gli interventi sia strutturali che ambientali devono perseguire l'obiettivo di incrementare le valenze paesistiche-storiche-ambientali dell'Ambito (in linea con la previsione di "rete ecologica" riportata nel PSC e nel RUE) ed essere progettati tenendo conto di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione dei terreni.

In relazione alle specifiche possibilità insediative, per le funzioni non residenziali, dovranno essere previsti i seguenti standard ed oneri:

Parcheggi	=	- P3: 40 mq ogni 100 mq di SU da monetizzare e/o da realizzare (in accordo con il Comune) mantenendo la proprietà privata
Verde	=	- V3 da realizzare in quota pari ad almeno al 50% dell'area di intervento

## Art. 34 – Ambiti rurali di valorizzazione storica

### paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

Il Comune di Granarolo è fortemente interessato dal “Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse storico-insediative” individuato in sede di Documento Preliminare in forma Associata e in sede di PSC Comunale (vedi Art. 31); l'Ambito infatti interessa tutta la porzione orientale, da nord a sud, del territorio comunale. E' quella porzione di territorio nel quale in più si addensano i segni anche remoti dell'antropizzazione, e nel quale sono le risorse di carattere storico-insediativo ad emergere come connotato distintivo. La centuriazione romana, con la sua ultramillenaria sedimentazione, è la matrice che, sebbene alterata in più punti, ancora costituisce la trama organizzativa di fondo di questa parte del territorio e che a questo conferisce il principale carattere di identità.

Il PSC all'Art. 31 ha fissato le politiche e gli indirizzi da applicare a tali Ambiti.

### paragrafo 2): Identificazione degli elementi territoriali caratterizzanti

Vengono tutelati i seguenti elementi territoriali:

#### 1 - ASSI PRINCIPALI DELLA CENTURIAZIONE

- allineamenti indicanti i CARDINES e allineamenti indicanti i DECUMANI, disposti secondo una maglia ortogonale quadrata, di passo ml 710 circa, e identificanti quadrati denominati QUADRE o CENTURIE;
- allineamenti indicanti i LIMITES INTERCISIVI, disposti sulla metà della maglia ortogonale, atti a dividere le quadre e centurie in due metà equivalenti.

#### 2 - ASSI SECONDARI DELLA CENTURIAZIONE

- allineamenti paralleli alla maglia ortogonale della centuriazione, disposti all'interno delle quadre.

#### 3 - ELEMENTI PRINCIPALI CARATTERIZZANTI LA CENTURIAZIONE

Quando collocati lungo gli assi principali della centuriazione sono:

- strade
- strade interpoderali
- sentieri
- canali e canalette di scolo.

Quando collocati in prossimità dell'incrocio tra gli assi principali della centuriazione sono:

- tabernacoli, colonne e cippi.

#### 4 ELEMENTI ACCESSORI CARATTERIZZANTI LA CENTURIAZIONE

Quando collocati lungo gli assi secondari della centuriazione sono:

- strade interpoderali
- sentieri
- filari di vite (piantata).

### paragrafo 3): Interventi

Per garantire la tutela degli elementi principali caratterizzanti sono fissate le seguenti norme e raccomandazioni:

#### 1 - INFRASTRUTTURE VIARIE

Gli interventi di ampliamento, rifacimento e nuova costruzione delle infrastrutture viarie sono ammessi a condizione che vengano ripresi gli allineamenti principali della centuriazione.

Per le strade di carattere vicinale e interpoderali non sono di norma consentiti ampliamenti, alterazione della conformazione degli incroci; modifiche di tracciato; è fatto altresì divieto delle asfaltature delle strade attualmente non asfaltate. Sono tuttavia consentite forme e tecniche di pavimentazione stradale riproducenti l'effetto ghiaietto pressato (Macadam).

#### 2 - DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO

In caso di RE con demolizione degli edifici dovrà essere rispettata, nella ricostruzione, l'area di sedime dei fabbricati ad eccezione dei seguenti casi:

- a) edifici esistenti e ubicati in zona di rispetto stradale: in tal caso la ricostruzione deve comunque rispetta-

- re una distanza minima di metri 10 dal ciglio stradale, fatte salve distanze minori o maggiori indicate dagli organi competenti al tratto stradale nei pareri o concessioni;
- b) edifici esistenti ed ubicati in prossimità di torrenti scoli e/o canalette: in tal caso la ricostruzione deve comunque rispettare una distanza minima di metri 10 dal ciglio dei corsi d'acqua stessi fatte salve distanze minori o maggiori indicate dagli organi idraulici competenti nei pareri o concessioni;
  - c) edifici esistenti ed ubicati a distanza inferiore a metri 10 da edifici di valore storico ambientale: in tale caso la ricostruzione può avvenire ad una distanza minima di metri 10 dall'edificio stesso fatte salve distanze maggiori dipendenti da funzione o utilizzo degli immobili indicate nel presente RUE.

Nell'eventualità di crolli di edifici o parti di essi, sia causati da calamità sia avvenuti durante la esecuzione di lavori autorizzati, è fatto obbligo nel primo caso il ripristino della volumetria e delle superfici preesistenti previo titolo abilitativo; nel secondo caso è fatto obbligo di rispettare le precauzioni e prescrizioni sulle modalità di intervento caratteristiche dell'intervento stesso contenute nel progetto presentato per dotarsi del titolo abilitativo.

Nel caso di ampliamento è fatto divieto di interferire con gli assi principali della centuriazione.

### 3 - NUOVA COSTRUZIONE

Nel caso di nuova costruzione gli edifici dovranno rispettare la disposizione territoriale tipica nelle quadre della centuriazione e quindi essere collocate:

- in prossimità dell'incrocio degli assi delle centuriazioni
- nella zona del "limes intercivisus", quando, comunque risultano le tracce di tale limes
- in prossimità delle metà linee di perimetrazione delle quadre.

#### *paragrafo 4): Interventi funzionali all'azienda agricola*

1. Nelle porzioni di Ambito di valorizzazione storica che si sovrappone agli Ambiti ad alta vocazione agricola e all'Ambito della conurbazione bolognese, gli interventi agricoli ammessi al servizio degli operatori agricoli aventi titolo, sono quelli riportati rispettivamente al paragrafo 2) dell'Art. 33 e al paragrafo 2) dell'Art. 35.

#### *Paragrafo 5): Funzioni ed attività specifiche di valorizzazione economica*

1. Per quanto concerne le possibili ricadute di valorizzazione economica connesse a queste forme di valorizzazione ambientale, il campo di riferimento è la LR 4/2009 e può essere soprattutto individuato nella possibile diversificazione dell'attività delle aziende agricole in direzione dei servizi integrativi e di supporto alla fruizione ambientale stabilite al paragrafo 1, punto 5 dell'art. 31 del PSC e che vengono qui richiamate a scopo indicativo quali:

- fattorie didattiche
- vendita di prodotti tipici
- attività ristorative, ricreative
- attività di agriturismo o turismo verde
- attività ricettive (locande)
- pubblici esercizi
- attività per il tempo libero quali maneggi, percorsi equestri, percorsi pedonali e ciclabili
- parchi ricreativi a basso impatto ambientale, privati e pubblici

Tutte le attività sopradefinite, potranno essere insediate e svolte esclusivamente recuperando edifici e manufatti esistenti sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale, sia da altri soggetti. Tutti gli interventi sia strutturali che ambientali devono perseguire l'obiettivo di incrementare le valenze paesistiche-storiche-ambientali dell'Ambito (in linea con la previsione di "rete ecologica" riportata nel PSC e nel RUE) ed essere progettati tenendo conto di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione dei terreni.

In relazione alle specifiche possibilità insediative, per le funzioni non residenziali, dovranno essere previsti i seguenti standard ed oneri:

Parcheggi	=	- P3: 40 mq ogni 100 mq di Su da monetizzare e/o da realizzare (in accordo con il Comune) mantenendo la proprietà privata
Verde	=	- V3 da realizzare in quota pari ad almeno al 50% dell'area di intervento

## Art. 35 – Ambito periurbano della conurbazione bolognese

### paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il territorio del Comune di Granarolo dell'Emilia risulta essere interessato dall'Ambito periurbano della conurbazione bolognese nella porzione di territorio a sud della Trasversale di Pianura fino al confine con il Comune di Castel Maggiore, nonché a sud del centro edificato del Capoluogo fino al confine con il Comune di Castenaso e Bologna. Il PSC del Comune di Granarolo assume e definisce quanto riportato nella cartografia e nella normativa del PTCP.
2. Il disegno di tale ambito è costruito sulla base dei confini del territorio rurale con aree urbane o importanti tagli infrastrutturali; il carattere periurbano è riconosciuto da precisi rapporti spaziali di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate.
3. Nel territorio rurale periurbano, in relazione alla contiguità con aree urbane e all'esigenza di contenimento della pressione all'insediamento di funzioni diverse, il RUE (anche in conformità all'art. 11.10 del PTCP) esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi in unità fondiarie agricole che ne siano sprovviste.
4. In particolare nell'Ambito agricolo periurbano per gli edifici di interesse storico-architettonico, e comunque per le strutture insediative storiche di proprietà pubblica, vanno favoriti interventi di recupero e riuso per attività e servizi di richiamo territoriale da correlare alla fruizione del territorio rurale, nonché il rispetto degli obiettivi e indirizzi di riferimento delle sub-Unità di paesaggio B1 e B2 di cui all'Art. 13 del PSC.
5. La tutela di elementi delle sistemazioni agrarie tradizionali è occasione per una loro riconversione e/o valorizzazione quale trama del progetto di rete ecologica locale; la conservazione delle residue piantate o altri elementi puntuali di qualità naturalistica, sarà favorita dagli strumenti della programmazione agricola in particolar modo attraverso l'attivazione di fattorie didattiche.

### Paragrafo 2 ): Definizione degli interventi

1. Gli interventi previsti e regolamentati dalle presenti norme nell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese, sono i seguenti:
  - A1) Ampliamenti degli edifici esistenti di abitazione che risultino necessarie ai conduttori dell'azienda aventi titolo, quando non siano tipologicamente classificati.
  - B) Costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, quali:
    - depositi di attrezzi, materiali, sementi, antiparassitari;
    - rimesse per macchine agricole;
    - ricoveri per animali di allevamento aziendale;
    - serre fisse o mobili per colture aziendali;
    - ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola.
  - G) Costruzione di serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo e industriale.
  - H) Costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo e miglioramento dell'ambiente quali:
    - strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche, formazione di corridoi e nodi ecologici.
  - L) Costruzione di allevamenti speciali e attività di custodia di animali.
  - M) Costruzioni per attività di contoterzisti – agromeccanica;
  - N) Residenze temporanee per agricoltori stagionali.

### Paragrafo 3): Finalità degli interventi ammessi

1. Le nuove costruzioni di tipo A1, B, G, H, L, sono ammissibili nell'Ambito periurbano quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili degli aventi titolo, così come definiti al paragrafo 3) dell'Art. 33 precedente.

Paragrafo 4): *Modalità di attuazione degli interventi*

- intervento edilizio diretto; nel caso di “interventi significativi” va presentato il PRA con le modalità e nei casi previste al TITOLO I, CAPO V precedente.

Paragrafo 5): *Parametri ed Indici edilizi*

1. Gli indici edilizi relativi alle costruzioni di tipo A1, B, G, H di cui al paragrafo 2) precedente sono i seguenti:

### **1.1 Interventi di tipo A 1 – ampliamento di abitazioni esistenti**

**Su = mq (SF + 250.000)/1500** con un massimo di **300 mq.**

**H = massimo m. 8**

- distanza tra edifici / Distacco = minimo m. 10

- distanza dai confini di proprietà e di zona = minimo m. 10

La superficie aziendale minima è di 100.000 mq.

### **1.2 Interventi di tipo B - Fabbricati di servizio dell'azienda agricola**

Nel caso di nuova edificazione si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

**Superficie d'intervento = minimo mq 50.000**

- distanza dai confini di proprietà e di zona = m. 10

- distanza tra i fabbricati / Distacco De per interventi di tipo A1 = m. 10; non è ammessa la costruzione in aderenza quando trattasi di ricoveri per animali di allevamento aziendali ed applicando la seguente formula:

**Su = [50.000 + (SF - 50.000)/2] x 0,008** dove SF è la superficie del fondo in mq asservita alla costruzione.

In questo caso è computabile ai fini dell'edificabilità anche la SF già asservita o da asservire ai fabbricati di cui agli interventi di tipo A1.

Il limite massimo di Su per fabbricati di servizio individuati applicando le precedenti formule è comprensivo della Su di eventuali edifici esistenti di uguale destinazione.

Qualora i fabbricati destinati a servizi o loro parti, siano classificati di valore monumentale, di pregio architettonico o ambientale (come riportato nelle tavole del RUE), la quota di ampliamento potrà essere utilizzata esclusivamente per la edificazione di nuovi fabbricati di servizio da realizzarsi di norma al di fuori dell'area cortiliva, riferita, alla cartografia catastale.

Per gli edifici a servizi esistenti di soggetti non rientranti fra quelli previsti al paragrafo 3) precedente, in caso di demolizione e ricostruzione, la Superficie Utile è pari a quella esistente.

Negli altri casi, in alternativa alla superficie esistente, valgono i parametri e gli indici definiti per le nuove costruzioni.

**1.3.1 Per i fabbricati destinati al ricovero per animali di allevamento aziendale**, valgono le seguenti caratteristiche:

#### **1) allevamenti aziendali suinicoli**

Sono allevamenti aziendali suinicoli gli allevamenti fino a 400 mq di Su che abbiano a disposizione una sufficiente quantità di terreno sulla quale eseguire lo spandimento agronomico dei liquami.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il dimensionamento degli insediamenti e delle superfici di terreno asservite per lo spandimento per allevamenti suinicoli viene effettuato applicando le normative vigenti in materia.

#### **2) Allevamenti aziendali di bovini e equini:**

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli fino a 500 mq di Su per la sola stalla.

3) Allevamenti aziendali di polli e zootecnia minore:

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli fino a 300 mq di Su.

**1.4. Interventi di tipo G - Serre di tipo industriale**

Superficie minima di intervento	= 5.000 mq.
Densità fondiaria Su/SF (mq/mq)	= 0,25.
Distanza minima da confini di proprietà	= 20 m per serre fisse
Distanza minima tra gli edifici / Distacco De	= 20 m per serre fisse

**1.5. Interventi di tipo H**

Sono ammessi interventi di costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo quali strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche, nodi e corridoi ecologici, da parte dei soggetti pubblici e privati interessati.

**1.6. Abitazione per il personale di custodia**

Negli interventi di tipo G è consentita l'abitazione per il personale di custodia con Su massima = 120 mq e Sa massima = 20 mq.

**1.7. Interventi di tipo L - allevamenti speciali e attività di custodia di animali**

**1.7.1 - Allevamenti speciali:**

Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare in CdS caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati alla specifica funzione.

**1.7.2 – Allevamenti, detenzione e custodia di cavalli non aziendali**

Sono previsti i seguenti utilizzi:

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati allo specifico utilizzo;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti ovvero ristrutturati o adeguati allo specifico utilizzo;

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) **RE, AM, D, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, sevizi, ecc.	= 2000 mq/ha
- per la residenza, foresteria e uffici	= Su esistente
- parcheggi privati (P3)	= 10 mq ogni 100 mq di Su

**1.7.3.- Cimiteri per animali d'affezione:**

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia.

- parcheggi privati (P3) = 5 mq ogni 100 mq di SF dedicata all'utilizzo

Per tutti gli interventi di cui alle voci B ed L precedenti, dovranno essere comunque rispettate le distanze di cui all'art. 63 del Regolamento Comunale d'Igiene, a tutela delle abitazioni di terzi.

Paragrafo 6): *Prescrizioni particolari per attività specifiche*

### **1.1. Interventi di tipo M – Attività di contoterzisti in ambito rurale**

Per le costruzioni con destinazione d'uso rimesse per macchine agricole di contoterzisti sono ammessi gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione solo per contoterzisti che risultino occupati in tale attività da almeno tre anni, su terreni che risultino in proprietà del richiedente e, nel caso non siano IAP, risultino iscritti alla Camera di Commercio.

La Su costruibile dovrà essere tale che il relativo densità fondiaria - riferito al lotto di intervento(SF) - non sia inferiore a 0,4 Su/SF mq/mq e non superiore a 0,6 Su/SF mq/mq .

Nel caso che venga a cessare l'attività di contoterzista il lotto già oggetto dell'intervento e i relativi edifici potranno essere utilizzati solo per una destinazione d'uso comprese tra quelle a funzione rurale tipo UD, con esclusione dell'uso UD1.

### **1.2. Interventi di tipo N – Residenze temporanee per agricoltori addetti stagionali in ambito rurale**

Al fine di agevolare la lavorazione del fondo da parte di addetti stagionali all'agricoltura è consentita esclusivamente alle aziende agricole condotte da Imprenditori Agricoli Professionali, l'utilizzazione temporanea (massimo quattro anni) ad uso di foresteria stagionale dei fabbricati agricoli soggetti ad intervento di tipo B (paragrafo 5 punto 1.3). L'intervento, che dovrà avere caratteristiche di flessibilità ed essere realizzato con materiali prefabbricati facilmente rimovibili (tipo pareti mobili, cartongesso, pannelli, ecc. ecc) e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti per la residenza, è condizionato a titolo abilitativo e alla preventiva stipula di un atto unilaterale d'obbligo che individui le porzioni abilitate a tale uso ne vincoli la temporalità dell'utilizzo e ne riservi il beneficio esclusivamente al personale dipendente dell'azienda agricola.

L'uso di tali foresterie da parte di personale non dipendente dall'azienda o al di fuori della temporalità stabilita nell'atto o con realizzazioni di tipo stabile, si configura come abuso edilizio.

Eventuali rinnovi dovranno essere richiesti prima della scadenza o attraverso PRA e potranno essere consentiti sulla base del protrarsi delle effettive necessità di lavorazione stagionale e dovranno comunque essere accompagnati da un nuovo atto unilaterale d'obbligo.

Paragrafo 7): *Funzioni ed attività specifiche di valorizzazione economica*

1. Per quanto concerne le possibili ricadute di valorizzazione economica connesse a queste forme di valorizzazione ambientale, il campo di riferimento è la LR 4/2009 e può essere soprattutto individuato nella possibile diversificazione dell'attività delle aziende agricole in direzione dei servizi integrativi e di supporto alla fruizione ambientale quali:

- fattorie didattiche
- vendita di prodotti tipici
- attività ristorative, ricreative
- attività di agriturismo, turismo verde e di bed&brakfast
- pubblici esercizi
- attività sportive : i servizi dovranno essere ricavati in edifici esistenti

Tutte le attività sopradefinite, potranno essere insediate e svolte esclusivamente recuperando edifici e manufatti esistenti sia da parte dell'imprenditore agricolo professionale, sia da altri soggetti. Tutti gli interventi sia strutturali che ambientali devono perseguire l'obiettivo di incrementare le valenze paesistiche-storiche-ambientali dell'Ambito (in linea con la previsione di "rete ecologica" riportata nel PSC e nel RUE) ed essere progettati tenendo conto di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione dei terreni.

In relazione alle specifiche possibilità insediative, per le funzioni non residenziali, dovranno essere previsti i seguenti standard ed oneri:

Parcheggi	=	- P3: 40 mq ogni 100 mq di Su da monetizzare e/o da realizzare (in accordo
-----------	---	--

		con il Comune) mantenendo la proprietà privata
Verde	=	- V3 da realizzare in quota pari ad almeno al 50% dell'area di intervento

## Art. 36 – Insediamenti in ambito rurale da riqualificare

### paragrafo 1): Definizione

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, destinati o utilizzati o abbandonati a funzioni non ambientalmente sostenibili ovvero non compatibili con il territorio rurale. Per tali insediamenti vengono fissati alcuni criteri ed indirizzi al fine di giungere alla loro riqualificazione, demolizione, consolidamento attraverso anche forme di perequazioni che potranno trovare soluzione in sede di POC.

### paragrafo 2): Modalità di Attuazione

1. Il RUE definisce puntualmente per ogni insediamento sopradescritto, modalità di intervento, funzioni ammesse, perequazione applicata e modalità dell'attuazione; alle riqualificazioni degli insediamenti si applicano le norme di cui alla Legge 122/89. Gli interventi saranno regolati da POC nei casi di trasferimento del DE in ambiti di nuovo insediamento, mentre potranno essere regolati da PU, nei casi di riqualificazione in loco, accompagnati da relativa Convenzione Urbanistica o Atto Unilaterale d'Obbligo propedeutici che, secondo i casi, stabiliranno e specificheranno insieme alle modalità di attuazione le relative condizioni per l'utilizzo delle Sa previste, obbligatorie richieste o aggiuntive. Sono fatte salve tutte le agevolazioni per favorire la riqualificazione edilizia degli edifici e delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 7 ter, commi 3-bis e 3 ter della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 con le forme di incentivazione ivi indicate. Tali insediamenti sono stati numerati e quindi di seguito così identificati.:

### 1 - Ex Stalla Sociale

USI: - non si conferma l'uso esistente  
- sono ammessi usi ricettivi o attività di servizio in loco da definire con accordo e POC  
- sono ammessi usi residenziali da delocalizzare regolati da accordo e POC

Capacità edificatoria = Con l'accordo verrà valutato e discusso il DE (Eventuale possibilità di realizzare in loco 1/3 della SU esistente legittimata (circa mq. 2.450) per uso ricettivo) a fronte della demolizione e recupero ambientale dell'area; inoltre si potrà, con il medesimo accordo, valutare e discutere un aggiuntivo DE (Eventuale 1/3 della SU esistente legittimata (circa mq. 2.450) ad uso residenziale) tuttavia prioritariamente da delocalizzare in Ambiti per potenziali nuovi insediamenti, a condizione che vi sia, in entrambi i casi, oltre al recupero ambientale dell'area, una proposta complessiva di riqualificazione ritenuta interessante dall'amministrazione comunale.

Prescrizioni specifiche = La quota parte di area interessata dalla tutela fluviale deve essere in ogni caso valorizzata dal punto di vista ecologico-ambientale; Dovrà essere totalmente bonificata l'area e i manufatti ivi costruiti dovranno essere smantellati ad esclusione di quelli riconosciuti di valore storico testimoniale. La conclusione dell'accordo può trovare soluzioni alternative a quelle sopra indicate.

### 2 – Ex Allevamento Fedi

USI: - non si conferma l'uso esistente  
- sono ammessi usi residenziali in loco o da delocalizzare regolati da accordo e POC

Capacità edificatoria = in caso di ripristino ambientale totale dell'area, si concede un DE da delocalizzare in Ambito per potenziali nuovi insediamenti previsti nel PSC pari ai 2/5 della Su esistente. Eventualmente l'amministrazione potrà fissare una SU massima da realizzare in loco, una volta realizzato il risanamento completo dell'area, a condizione che mantenga le caratteristiche tipiche della corte colonica con unità immobiliari di almeno 90 mq di Su e 20 mq di Sa. Gli interventi in tale caso saranno regolati da PU e Convenzione.

Qualora si provvedesse all'aggiornamento della superficie minima degli alloggi come disposto al precedente paragrafo si dovrà provvedere all'aggiornamento dei contenuti della Scrittura privata Rep. 7132/2015

Prescrizioni specifiche = In data 10/06/2015 con atto a ministero del Segretario Comunale del Comune di Granarolo dell'Emilia Dott.ssa Rita Petrucci repertorio 7132, è stata stipulata la convenzione urbanistica per favorire l'avvio e la relativa regolamentazione per fasi del ripristino ambientale dell'area in base a PU, Eventuali varianti al PU ritenute dall'amministrazione legittimamente conseguibili nel rispetto degli obiettivi di recupero ambientale dell'area comportano la preventiva modifica della convenzione in essere.

Le operazioni di riqualificazione dovranno in ogni caso salvaguardare le alberature esistenti che presentano buon stato di salute.

### **3 – Allevamento cani**

USI: - non si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = nel caso di cessazione dell'attività si concede una unità abitativa di massimo 120 mq di Su + 20 mq di Sa a ciascuna delle due proprietà comprese nel perimetro indicato; nel caso di riqualificazione dell'area con ripristino ambientale della medesima, si concedono due unità abitative dimensionate come sopra, realizzabili anche per stralci funzionali, sempre a condizione che venga in ogni modo cessata l'attività con PU riferito all'area oggetto di stralcio e regolato da convenzione o da separate convenzioni.

### **4 – Deposito Roulottes**

USI: - non si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = nel caso di cessazione dell'attività si concede una unità abitativa di massimo 120 mq di Su + 20 mq di Sa; a ciascuna delle due proprietà comprese nel perimetro indicato; nel caso di riqualificazione dell'area con ripristino ambientale della medesima, si concedono due unità abitative dimensionate come sopra anche per stralci funzionali, sempre a condizione che venga in ogni modo cessata l'attività, con PU riferito all'area oggetto di stralcio e regolato da convenzione o da separate convenzioni.

### **5 – Magazzini e Serre**

USI: - si confermano gli usi esistenti;  
- sono ammessi gli usi di cui alle voci E, F e G del paragrafo 2) dell'Art. 33 precedente

Capacità edificatoria = uguale alla Superficie esistente legittimata

### **6 – Magazzino Stagionatura**

USI: - si confermano gli usi esistenti;  
- sono ammessi gli usi di cui alle voci E, F e G del paragrafo 2) dell'Art. 33 precedente

Capacità edificatoria = uguale alla Superficie esistente legittimata

### **7 – Due Santi**

USI: - si confermano gli usi esistenti;  
- sono ammessi gli usi di cui alle voci E, F e G del paragrafo 2) dell'Art. 33 precedente

Capacità edificatoria = uguale alla Superficie esistente

## 8 – Deposito Sementi, Magazzini e Falegnameria

USI: - non si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = nel caso di cessazione dell'attività con demolizione di tutti i fabbricati, esclusi quelli che contribuiscono al recupero storico della corte, si potranno realizzare superfici utili con destinazione residenziale, uguali a quelle preesistenti legittimate. A fronte di contributi previsti da accordi per la realizzazione di infrastrutture le superfici preesistenti legittimate potranno essere ampliate di mq 500 di Su. Inoltre a fronte della disponibilità gratuita di aree necessarie alla realizzazione di infrastrutture stradali (Intermedia di pianura) verrà consentita la possibilità di dotare le superfici di una quantità di Sa pari al 100% della Su preesistente legittimata. Gli ampliamenti di Su e Sa saranno possibili attraverso progetto unitario che preveda la realizzazione in parallelo dei corridoi ecologici indicati nelle tavole di RUE. L'Area ha l'obbligo di realizzare un tratto di fognatura pubblica (acque reflue e pluviali separate) fino al margine urbanizzato ad Ovest dell'area e con andamento Est Ovest nord parallelo alla via Monti e con pendenze minime in grado di servire il comparto esistente ovvero con idonei sistemi di pompaggio e/o sollevamento.

## 9 – Deposito Autocorriere

USI: - non si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = nel caso di cessazione dell'attività con demolizione di tutti i fabbricati, esclusi quelli che contribuiscono al recupero storico della corte, si potranno realizzare superfici utili con destinazione residenziale, uguali a quelle preesistenti legittimate. A fronte del contributo previsto dall'accordo Art. 18 della LR 20/2000 le superfici preesistenti legittimate potranno essere ampliate, tramite POC, di mq 500 di Su. Inoltre, in base al suddetto accordo, a fronte della disponibilità gratuita delle aree necessarie alla realizzazione dell'infrastruttura stradale (Rotatoria e nuova via Passerotta) verrà consentita la possibilità di dotare le superfici di una quantità di Sa pari al 100% della Su preesistente legittimata. Gli ampliamenti di Su e Sa saranno possibili solo attraverso progetto unitario regolato da convenzione che preveda la realizzazione in parallelo dei corridoi ecologici indicati nelle tavole di RUE e di aree di sosta e parcheggio da individuarsi preferibilmente e prioritariamente a ridosso della rotatoria e della via San Donato. L'area ha l'obbligo di realizzare un tratto di fognatura pubblica (acque reflue e pluviali separate) fino al margine sud dell'area e con andamento sud nord parallelo alla via San Donato e con pendenze minime in grado di servire il comparto esistente a sud ovvero con idonei sistemi di pompaggio e/o sollevamento.

## 10 – Giardinaggio e Commercializzazione impianti d'Irrigazione

USI: - si conferma l'uso esistente

Capacità edificatoria = Volume Esistente. È consentita la realizzazione aggiuntiva di tettoie e fabbricati coperti accessori ma aperti su almeno un lato fino al conseguimento di una Su totale pari al 60% della SF a condizione che gli stessi siano accompagnati dalla realizzazione sulla copertura del fabbricato principale di impianti solari o fotovoltaici con estensione circa pari alla copertura o comunque in grado di sopperire all'autosufficienza energetica specifica. Tutti gli interventi comportanti modifica sul terreno compresi all'interno della fascia di tutela fluviale, sono sottoposti al parere dell'ente gestore del canale di Bonifica. Gli interventi si attuano attraverso PU regolato da Convenzione finalizzata alla realizzazione a favore dell'amministrazione comunale di interventi sul territorio di carattere idraulico per la soluzione di specifiche problematiche nel campo del recupero e dell'utilizzo della risorsa acqua a fini ambientali. I fabbricati accessori di cui

sopra sono ammessi in fascia di rispetto stradale a condizione che i medesimi siano in allineamento con altri fabbricati o manufatti di rilevanza edilizia.

## **11 – Ex Podere Casino della Facoltà di Agraria dell'Università di Bologna**

USI: - non si conferma l'uso esistente.  
- sono consentiti in generale tutti gli usi di cui alle specifiche tecniche riguardanti i fabbricati di valore storico e testimoniale (residenze, attività ricettive, pubblici esercizi, studi professionali, ecc.ecc).

Capacità edificatoria = Volume esistente. I fabbricati sono sottoposti a vincolo della Soprintendenza. L'intervento si attua previa stipula di convenzione avente la finalità di trasferire gratuitamente al patrimonio comunale le aree già da tempo utilizzate dal limitrofo asilo di Cadriano e rappresentate nella tavola del RUE all'interno della campitura azzurra (attrezzature scolastiche) e gialla (parcheggi). Le modalità di intervento sono quelle stabilite dal RUE per i fabbricati di valore storico testimoniale soggetti a restauro. Inoltre a fronte della stipula della convenzione verrà consentita anche la possibilità di dotare le superfici di una quantità di Sa pari al 50% della Su preesistente legittimata a condizione che tutti gli interventi, compreso il cambio d'uso, gli ampliamenti di Su e di Sa, ottengano il relativo parere favorevole della Soprintendenza.

## CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 37.1 – Definizione di dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali, sono definite dall'art. A-22 della L.R. 20/2000 e del PTCP:

### Art. 37.2 - 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 indicati dall'Art. A-26 della LR 20/2000.
2. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti, il Comune, attraverso una apposita convenzione ovvero attraverso le forme di anticipazione indicate al punto 4 dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 31/03/2014 ("Atto strategico per la predisposizione alla variante generale al PSC e rinegoziazione accordi vigenti ai fini del risparmio di suolo agricolo – densificazione e riorganizzazione degli ambiti") può, su richiesta dei soggetti interessati, consentire 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 contributi di costruzione dovuti ai sensi del Titolo III (art. da 29 a 34) della LR 15/2013.
3. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, come indicato dal comma 6 dell'art. A-26 della LR.20/2000, le aree sono individuate dal POC ovvero dal programma, dall'accordo o dal PU.
4. Il comune al fine di dotarsi delle aree di previsione, ovvero necessarie alla realizzazione di dotazioni territoriali, può stipulare accordi di messa in disponibilità immediata ovvero promessa di futura cessione dell'area interessata assegnando ai sensi del comma 4 dell'art. 7 della LR 20/2000, ai proprietari un DE perequativo attraverso le previsioni indicate all'art. 21, paragrafo 2, punto 1, comma c, del PSC, con programmazione tramite POC in caso di DE in ambito di nuova espansione, ovvero con successivo intervento edilizio diretto nel caso di previsione in ambito interno al territorio urbanizzato o ad esso strettamente adiacente, in particolare nei casi in cui il DE sia di modeste e contenute dimensioni (circa 4 alloggi di dimensione media).

### Art. 37.3- Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Nelle ipotesi indicate al comma 7 dell'art. A-26 della LR 20/2000 gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree provvedono alla monetizzazione delle medesime:
  - a. in tutti gli ambiti urbani consolidati procedendo alla formazione di un fondo necessario alla futura attuazione di opere dirette all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
  - b. in tutti gli ambiti urbani consolidati e negli ambiti rurali o di riqualificazione nel caso in cui e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
  - c. in tutti gli ambiti urbani consolidati e negli ambiti rurali o di riqualificazione nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie;
2. La monetizzazione di cui al comma precedente, potrà ricomprendere anche le relative opere, secondo valori di monetizzazione in base a quanto determinato dalla disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione riportata all'Allegato I, ed in base agli aggiornamenti dei valori che il comune potrà determinare.

Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal PSC, dal POC, dal PUA o dalle presenti norme, per ciascun ambito individuato.

### Art. 37.4 - Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

#### Descrizione

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti quelle indicate all'art. A-23 della LR 20/2000:

#### Usi ammessi

- Usi esistenti

#### Interventi ammessi

Tutti quelli indicati al capo V nel rispetto delle relative prescrizioni riguardanti la tutela del fabbricato o dell'area

#### Modalità di attuazione degli interventi

Intervento edilizio diretto in caso di interventi di MO, MS, RC, OM per estensioni e/o adeguamento di reti  
Intervento edilizio diretto convenzionato in caso di interventi di, RE, CD, NC, RU. La convenzione regolerà in base agli interventi proposti le conseguenti misure di compensazione legate agli aspetti di impatto ambientale.

Indici e parametri

Ove non espressamente indicato nelle norme di RUE, il Comune, attraverso gli atti (accordi o convenzioni), definirà indici e parametri sulla base di progetti esecutivi e di sopraggiunte esigenze.

**Art. 37.5 – Impianti e servizi per la gestione e lo sviluppo di pubblica utilità nei settori Ambiente (raccolta, smaltimento rifiuti solidi, ecc.), Ciclo Idrico, Energia, Teleriscaldamento e Illuminazione Pubblica e servizi annessi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi**

Descrizione dell'Ambito

a) L'Ambito che contiene gli Impianti e servizi per la gestione e lo sviluppo di pubblica utilità nei settori Ambiente (raccolta, smaltimento rifiuti solidi, ecc.), Ciclo Idrico, Energia, Teleriscaldamento e Illuminazione Pubblica e servizi annessi, è individuato con apposita retinatura nelle Tavole del RUE a Quarto.

b) Nel presente articolo sono compresi anche altri Ambiti funzionali alla presenza di centrali di distribuzione dell'Energia Elettrica e impianti di telefonia; tali Ambiti sono contrassegnati da apposita retinatura nelle Tavole del RUE.

Destinazione d'uso ammesse

- Nell'Ambito di cui al punto a) del precedente paragrafo, sono ammessi tutti gli Usi direttamente connessi alle attività di interesse pubblico, funzionali alla gestione e lo sviluppo dei servizi di pubblica utilità nei settori Ambiente (raccolta, smaltimento rifiuti solidi, ecc.), Ciclo Idrico, Energia, Teleriscaldamento e Illuminazione Pubblica e servizi annessi

- Negli Ambiti di cui al punto b) del precedente paragrafo, sono ammessi tutti gli Usi direttamente connessi alle attività in essi presenti nonché per i servizi annessi e funzionali all'impianto stesso.

Ulteriori destinazioni potranno essere consentite sulla base di sopraggiunte esigenze, attraverso convenzione urbanistica o tramite le convenzioni riguardanti modifiche agli edifici esistenti.

Interventi ammessi

– MO, MS, CD, RE, NC, D, RI, previa verifica se l'intervento sia da sottoporre o meno a screening (DGR 987/2010) ovvero a VIA ai sensi della LR 9/99

Modalità di attuazione degli interventi

In tale Ambito le previsioni del RUE si attuano per intervento edilizio diretto, salvo il ricorso ad una convenzione urbanistica solamente nei casi in cui l'intervento, a parere del Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio o per casi particolari della Giunta Comunale, determini effettive ricadute in termini di impatto sul territorio o effettivi aumenti del carico urbanistico.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non occorre la stipula della convenzione, fatta comunque salva la necessità di acquisizione dei relativi titoli abilitativi. Sono fatte salve le procedure previste da norme specifiche e regolamenti in quanto applicabili se integrate dalle suddette prescrizioni.

Nella zona del Termovalorizzatore (Inceneritore) la realizzazione di un percorso aereo di larghezza massima m 5,00, per il sovrappasso pedonale della via del Frullo dovrà consentire altezze utili nette sottostanti di almeno m.5,50, larghezze di carreggiata stradale almeno m 10,50, non impedire in alcun modo il transito di automezzi sulla strada e non arrecare pregiudizio alla sicurezza stradale. Le strutture di sostegno del ponte potranno essere collocate in zona di rispetto stradale a condizione che distino almeno m.6,00 dalla strada (da misurarsi rispetto ad una larghezza stradale ipotetica di m 10,50).

Nella zona del Termovalorizzatore (Inceneritore) prima della realizzazione di eventuale sovrappasso in zona di rispetto stradale, il concessionario dovrà richiedere verbale di Quote e Cigli all'Amministrazione Comunale al fine di posizionarne correttamente le strutture di sostegno.

Indici e parametri di intervento

Distanze minime per l'edificazione:

- dai confini di proprietà e ambito m 5,00 ad esclusione della struttura a ponte;

- tra edifici / distacco (De) da pareti finestrate m 10,00 ad esclusione della struttura a ponte;
- dai confini stradali m 10,00 per i fabbricati e m 6,00 per le strutture di sostegno del ponte.

Le convenzioni possono stabilire, in accordo con l'Amministrazione comunale, deroghe sui suddetti indici e parametri d'intervento.

#### Parcheggi privati

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità di cui all'art. 41 successivo.

#### Verde di compensazione

E' da prevedersi una fascia di compensazione alberata secondo le finalità contenute nell'autorizzazione provinciale alla ristrutturazione e all'esercizio dell'impianto nonché secondo quanto contenuto nell'Accordo Territoriale del CAAB approvato dalla Provincia di Bologna in data 7 aprile 2009, tra la Provincia medesima, il Comune di Bologna, i Comuni di Castenaso e Granarolo dell'Emilia.

### **Art. 37.6- Attrezzature e spazi collettivi**

#### Descrizione dell'Ambito

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano quelle indicate all'art. A-24 della LR 20/2000:

Gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da prevedere nell'attuazione del RUE, del POC e dei PUA, sono stabiliti al comma 3 dell'art. A-24 della LR 20/2000 e vengono qui richiamati a solo scopo indicativo essendo stabiliti da normativa sovraordinata:

- Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari 30 mq. per ogni abitante effettivo e previsto.
- Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.
- Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'Art. A-26 della L.R. 20/2000.

Il RUE, negli articoli precedenti definisce i casi in cui è possibile la monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi negli ambiti consolidati, negli ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale, negli ambiti rurali nonché nei centri storici.

#### Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

Per quanto riguarda l'articolazione delle dotazioni in rapporto alla diversa tipologia dei servizi di rilievo comunale, si assume come riferimento la seguente articolazione/obiettivo indicata all'art. 28 del PSC e qui richiamata allo scopo di essere un riferimento per gli interventi disciplinati direttamente dal RUE:

- attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo: 3 mq/abitante;
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/abitante (distinte in civili 2,8 mq/ab e religiose 1,2 mq/ab);
- aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi: 18 mq/abitante.
- parcheggi: 5 mq/abitante.

#### Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

Il RUE identifica negli elaborati grafici in scala 1:5000 e 1:2500, le aree contenenti le attrezzature e spazi collettivi nei seguenti raggruppamenti:

- a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo
  - asili nido e scuole materne, pubbliche e private
  - scuole elementari
  - scuole media dell'obbligo

- b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose
  - aree per attrezzature comunali e convenzionate di tipo sociale, sanitario, culturale, ricreativo; spazi per mercati settimanali; alloggi protetti di proprietà pubblica
  - aree per attrezzature religiose e relative funzioni ad esse strutturalmente collegate compresi gli alloggi protetti destinati all'affitto
- c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi
  - aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
  - aree per verde sportivo di livello comunale
  - aree per dotazioni ecologiche non classificabili come standard necessario all'insediamento (art.37.4)
- d) aree per parcheggi pubblici
  - aree destinate a parcheggio pubblico

#### Usi ammessi

- UA1 limitatamente all'alloggio per il custode
- UB23, UB24, UB25, UB26, UB27, UB28, UB29

In caso di dismissione degli usi suddetti, con Delibera del Consiglio Comunale in caso di alienazione ovvero con Delibera di Giunta nel caso di riuso senza alienazione, potranno essere in convenzione consentiti ulteriori usi nel rispetto delle quantità minime delle relative dotazioni.

#### Interventi ammessi

Tutti quelli indicati al capo V nel rispetto delle relative prescrizioni riguardanti la tutela del fabbricato o dell'area.

#### Modalità di attuazione degli interventi

Intervento edilizio diretto in caso di interventi di MO, MS, RS, RC, OM, fatta comunque salva la necessità di acquisizione dei relativi titoli abilitativi. Sono inoltre fatte salve le procedure previste da norme specifiche e regolamenti in quanto applicabili se integrate dalle suddette prescrizioni.

Intervento convenzionato in caso di interventi di, RE, CD, NC, RI, RU. La convenzione regolerà in base agli interventi proposti le conseguenti misure di compensazione legate agli aspetti di impatto ambientale, definirà indici e parametri sulla base di progetti esecutivi e di sopraggiunte esigenze.

La convenzione non è necessaria nel caso in cui gli interventi vengano realizzati dall'Amministrazione comunale su immobili in sua disponibilità.

#### Indici di intervento

- per le scuole: vedi normativa specifica sovraordinata e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune: Densità fondiaria = 0,80 mq/mq (Su)SF)
- per le attrezzature religiose: Densità fondiaria = 0,50 mq/mq (Su)SF)
- per le attrezzature sportive pubbliche: Densità fondiaria = 0,35 mq/mq (Su)SF) (con un massimo pari al 70% della SU totale da coprire in modo permanente)
- per il verde attrezzato e parco pubblico: All'interno delle aree destinate a verde pubblico, sono ammesse costruzioni per attrezzature di interesse comune con un indice Densità fondiaria = 0,25 mq/mq (Su)SF)

All'interno di tutte le aree pubbliche (per attrezzature scolastiche, per verde pubblico, per verde sportivo), sono ammessi chioschi per la vendita dei giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto; tali costruzioni saranno realizzate previa sottoscrizione di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale titolare delle aree, volta a garantire la corretta gestione delle stesse.

#### Parametri

Sono fatte salve le diverse indicazioni e/o prescrizioni derivant da normativa specifica di settore considerate prevalenti senza necessità di variante al RUE

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'Art. 41 successivo in funzione di ogni singola destinazione.
- altezza massima:
  - m. 10,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 15,50.
  - m 10,50 nelle zone per attrezzature religiose con l'esclusione dei campanili.
- distanza degli edifici / distacco ( De) tra pareti finestrate: minimo m. 10;

- distanza dai confini di proprietà: minimo m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di zona : minimo m. 5;
- distanza dal confine stradale all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato: minimo secondo la classificazione riportata graficamente nelle tavole del RUE e all'Art. 19.1 delle NdA del PSC.

### **Art. 37.7 – Centro Unificato di Protezione Civile Provinciale (CUPCP)**

#### Descrizione dell'Ambito

E' un Ambito destinato all'insediamento, realizzazione e potenziamento di strutture e attrezzature della Protezione Civile Provinciale.

Le strutture in previsione comprendono aree lo stoccaggio all'aperto di materiali ed attrezzature, tendopoli d'emergenza e per le esercitazioni, elisuperfici, fabbricati di servizio e supporto, altre strutture in analogia, proprie della funzione assegnata.

#### Usi ammessi

UF8, UB17, UB23, UB28 limitatamente alle funzioni proprie direttamente connesse all'attività del centro Unificato di Protezione Civile Provinciale (Uffici, aule per la didattica, laboratori, biblioteche, mense, cucine, locali per servizio, celle frigorifere, magazzini, depositi, alloggi per il personale di custodia);

Ulteriori destinazioni potranno essere consentite sulla base di sopraggiunte esigenze, attraverso la convenzione urbanistica o tramite le convenzioni riguardanti modifiche agli edifici esistenti.

#### Interventi ammessi

Tutti

#### Modalità di attuazione degli interventi

Ambito regolato da Accordo di programma ai sensi dell'art.40 della LR. 20/2000 sottoscritto in data 18/12/2007 ed ap- provato con decreto Presidente della Provincia di Bologna PG. 14342/2008 del 16/01/2008.

In tale Ambito il piano si attua, in base all'Accordo di programma sottoscritto, per "intervento edilizio diretto preceduto da convenzione urbanistica" che regolerà oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione delle aree e prima quota di edificazione.

Per gli interventi su edifici esistenti che comportano cambio di funzione con o senza opere o ampliamento, o nuova edificazione, il piano si attua per "intervento edilizio diretto preceduto da convenzione" che regolerà le modalità di sviluppo dell'area in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, non occorre la stipula di convenzione, fatta comunque salva la necessità di acquisizione dei relativi titoli abilitativi.

Il titolo abilitativo dovrà essere preceduto da una documentazione che chiarisca gli opportuni sistemi di compensazione idraulica concordati con il Consorzio della Bonifica Renana.

#### Indici e parametri di intervento

Densità territoriale = 0,40 mq/mq di Su/ST

Distanze minime per l'edificazione:

- dai confini di proprietà e ambito m 5,00;
- tra edifici / distacco (De) per pareti finestrate m 10,00.
- dai confini stradali m 10,00.
- dalla condotta di metanodotto m 20,00

La strada d'accesso dovrà essere larga almeno m 10,00 e presentare una fascia a verde privato di almeno m. 15,00 ad Est di essa. Su tale strada sarà costituita esclusivamente servitù di passaggio a favore del CUPCP, rimanendo di esclusiva proprietà degli aventi diritto.

Le convenzioni possono stabilire, in accordo con l'amministrazione comunale, deroghe sui suddetti indici e parametri d'intervento.

Parcheggi privati

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità di cui all'art. 41 successivo.

Verde di compensazione

Viene prescritta, in particolare, la realizzazione di una fascia perimetrale continua di almeno m 7,00 di larghezza a verde densamente piantumata con un doppio filare di essenze arboree ed arbustive autoctone da lasciare alla libera evoluzione, collocate in opera con un sesto d'impianto di 5 metri per le specie arboree e di 1,5 metri per quelle arbustive. Le alberature dovranno essere impiantate nel rispetto dei parametri imposti dal Regolamento Comunale del Verde.

La strada d'accesso alla zona dovrà avere una fascia a verde non alberata di m 15,00 e collocata ad Est del lotto (presenza di vincolo metanodotto SNAM).

## TITOLO III – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE – PARCHEGGI, VERDE DI PREGIO PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI RACCORDO

### Art. 38 – Urbanistica Commerciale

#### **Generalità e richiami alla normativa di settore'**

La disciplina riguardante gli insediamenti per attività commerciali al dettaglio in sede fissa è determinata, ai sensi del Dlgs. 114/98 e della lr 14/99 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del Dlgs. 31 marzo 1998 n° 114", della deliberazione del Consiglio regionale n° 1253 del 23 settembre 1999, "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'Art. 4 della L.R. 5 luglio 1999 n° 14", come modificata ed integrata con delibere di Consiglio regionale n° 344 del 26 marzo 2002 n° 653 del 10 febbraio 2005 e con le modalità indicate nella DAL 155/2008.

Le previsioni insediative sono stabilite altresì dalle determinazioni del POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) approvato dalla Provincia con Del. CP 30/2009 in data 7 aprile 2009 quale variante al PTCP (Piano Territoriale Coordinamento Provinciale) approvato con Del CP 18/2004 del 30 marzo 2004.

L'attuazione di medie o grandi strutture di vendita, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e cioè di un centro commerciale (rif. Art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114) è subordinato a procedura di verifica (screening) ai sensi del D.Lgs 152/06, da gestirsi nell'ambito delle procedure contenute nella LR 9/99, in quanto progetto compreso nell'Allegato IV punto 7 b della parte seconda dello stesso D.Lgs 152/06; il procedimento è prope-  
deutico a quello urbanistico e sostitutivo di questo ultimo in caso di rimando a procedura di VIA (Valutazione di Im-  
patto Ambientale)

#### **Definizioni**

Le attività commerciali sono definite per "settore merceologico" e per "tipologia di esercizio commerciale" così come definite dal POIC ed in base alla DCR 1253/99 e s.m. "Criteri per la definizione delle superfici di vendita e delle tipologie di esercizi commerciali (Art.4 lettera a LR 14/99)". Si applicano inoltre le "definizioni tecniche uniformi" derivanti da atti di coordinamento tecnico regionali e della normativa sovraordinata comunque prevalente sulle definizioni di RUE:

#### 1 – Settori merceologici - Richiami

I settori merceologici sono definiti dal DLgs 114/98 e dalla DCR 1253/99 e vengono qui richiamati a solo scopo indicativo:

- vendita di prodotti alimentari
- vendita di prodotti non alimentari

Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, ai fini degli standard si applica il punto 1.4 ultimo paragrafo della citata DCR 1253/99.

#### 2 – Tipologie di esercizi commerciali

Gli esercizi commerciali, ai fini delle presenti norme, sono definiti secondo tipologie fondamentali e classi dimensionali indicate nel PTCP all'art. 9.5 del titolo 9 - "Ambiti specializzati per attività produttive e poli funzionali"- come sostituito dal POIC - (2 (P) – "Elenco delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali"-:

#### 3 – Superficie di vendita

##### **3.1 – Superficie di vendita di un esercizio commerciale**

Si richiama la definizione di superficie di vendita commerciale di cui all'art. 9.8 del RUE che richiama quella dell'Art. 4 del Dlgs. 114/1998, e del punto 1.6 della delibera di Consiglio regionale n° 1253/1999 e s.m.i., come integrata dalle "definizioni tecniche uniformi" della DAL 279/2010 coordinate con DGR 994/2014.

### 3.2 – **Superficie di vendita di esercizi commerciali di merci ingombranti e a consegna differita.**

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti sono definite dalla DCR 344/2002 con le precisazioni riportate nella DCR 155/2008 e come indicato dalle “definizioni tecniche uniformi” della DAL 279/2010 coordinate con DGR 994/2014.

### 3.3 – **Superficie lorda (Sul) ovvero Superficie utile lorda di un esercizio commerciale**

La superficie lorda (Sul) come indicato dalle “definizioni tecniche uniformi” della DAL 279/2010 coordinate con DGR 994/2014. Rappresenta la somma complessiva delle superfici di pavimento destinate alla vendita, più la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, compresi gli spazi “avancassa”.

Tale superficie, costituisce parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici (artt. A-23 e A-24 L.R. 20/2000).

## 5 – Dotazione territoriali

### 5.1 – **Parcheggi pubblici**

La dotazione minima di parcheggi pubblici è stabilita per le varie tipologie commerciali dalla DCR 1253/99 e s.m; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale ovvero monetizzati nei casi previsti dalla disciplina urbanistico edilizia.

### 5.2 – **Verde pubblico**

La dotazione minima di verde pubblico è 60 mq /100 mq di Superficie lorda di pavimento (Sul); il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale ovvero monetizzati nei casi previsti dalla disciplina urbanistico edilizia.

### 5.3 – **Monetizzazione degli standard pubblici**

1. Gli standard possono essere monetizzati nel caso (come trattato al punto 5.1. della DGR 1253/99) di interventi di riqualificazione del patrimonio esistente ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione associati a convenzione urbanistica o accordo.
2. Gli standard inoltre possono essere monetizzati oltre che nei casi indicati e previsti al punto 5.1.2 della DGR 1253/99 e s.m. nei seguenti casi e comunque nei casi previsti per i singoli ambiti relativi alle possibilità insediative:
  - a) nell'ambito del centro storico (Casette di Cadriano;
  - b) solamente nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione-realizzazione-cessione di aree per verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi di spazio reperibile, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di opere a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale o in aree previste dal RUE;
  - c) è altresì prevista la monetizzazione nei casi specifici previsti per ogni singolo ambito di insediabilità ovvero nei comparti ed ambiti di riqualificazione (AR-A e AR-B).
3. I proventi della monetizzazione saranno utilizzati ai sensi del punto 5.1.3 della DGR 1253/99.

### 5.4 – **Parcheggi pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali sono definiti dal punto 5.2 della DGR 1253/99 come s.m. e nel rispetto della L. 122/89.

#### 5.4.1 – *Dimensioni dei parcheggi pertinenziali*

1. Nei parcheggi pertinenziali le dimensioni lineari del singolo posto auto, sono quelle indicate al punto 5.2.1 della DGR 1253/99 e s.m. e nelle specifiche della L. 122/89.

#### 5.4.2 – *Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali e per lo scarico e carico delle merci*

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologiche, è stabilita dall'art. 5.2 della DCR 1253/99 e s.m. con le precisazioni con essa compatibili riportate all'art. 41 del RUE.

#### 5.4.3 – *Casi di possibile riduzione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali*

1. I parcheggi pertinenziali non sono richiesti oltre che nei casi indicati e previsti al punto 5.2.5 della DGR 1253/99 e s.m. nei seguenti casi salva la possibilità di essere eventualmente compensati da altre opere di arredo o miglioramento:
  - a) nell'ambito del Centro Storico (casette di Cadriano)

#### 5.4.4 – *Posti per motocicli e biciclette*

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, (punto 5.2.6 della DGR 1253/99 e s.m.).

- 6 Nelle tabelle di seguito riportate sono sintetizzate le scelte comunali in materia di localizzazione di esercizi commerciali.
1. Le scelte comunali in materia di localizzazione degli esercizi commerciali sono rappresentate nelle singole tabelle secondo la seguente suddivisione:
    - a) Granarolo Capoluogo
    - b) Quarto Inferiore;
    - c) Cadriano;
    - d) Casette di Cadriano, Osteria del Topo e Lovoletto;
  2. Le tabelle sono riferite, per quanto attiene alle previsioni delle Medie e Grandi strutture di vendita alla popolazione residente al 31/12/2005 come indicato dall'art. 2(P) del POIC e analogamente il dato riportato per il commercio di vicinato indica le superfici riferite a tale popolazione.
  3. La DCR 1253/99 come modificata dalle DCR 334/2002, 653/2005 e 155/2008, congruente con quanto stabilito all'art. 1.5, il riferimento alle tipologie dimensionali degli insediamenti commerciali in relazione alla classe di popolazione residente ad un determinato anno, è da applicarsi il dato anagrafico riguardante l'anno precedente. Sono fatte salve le tipologie commerciali POIC e i coerenti Usi di RUE ivi riportati da intendersi prevalenti sulla dimensione della Sv di riferimento.

TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE  
 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE NEL CAPOLUOGO - GRANAROLO

	TIPOLOGIA STRUTTURA DI VENDITA	SIGLA TIPOLOGIA (POIC)	SIGLA USO (RUE)	LIMITI DIMENSIONALI (*1)	RILEVANZA C = comunale S = sovracomunale	SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI				SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI PRODUTTIVE
						AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)	AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIFUNZIONALIZZAZIONE AR-A (ART. A-11 della L.R. 20/2000)	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE AR-B (ART. A-12 della L.R. 20/2000)	AMBITI DI POTENZIALE LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ART. A-12 della L.R. 20/2000) (*6)	AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI ASP B-C (ART. A-13 L.R. 20/2000)
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE (N.A.)	TIPO 20	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI (A.)	TIPO 19	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la via San Donato
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 18	UB7	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 17	UB6	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la via San Donato
	MEDIO GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 16	UB9	800 mq < SV < 1.500mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	MEDIO GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 15	UB8	800 mq < SV < 1.500mq	C Solo se situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali, o in frazioni con oltre 2.500 abitanti (*2)	N. 1 STRUTTURA MEDIO GRANDE In ambito residenziale o in ambito diverso purché in aderenza con il tessuto residenziale o con la Via San Donato				
IO RUTTI	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE COMUNALE (*5)	TIPO 22	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	SV < 2.500 mq	C (*3)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE SOVRACOMUNALE (*5)	TIPO 21	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	2.500 mq < SV < 5.000 mq	S (*4)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
CENTRI COMMERCIALI	CENTRI COMMERCIALI CON MEDIE STRUTTURE DI COMPETENZA COMUNALE (*5)	TIPO 23	UB5 UB6 UB7 UB	1.500 mq < SV < 2.500 mq	C (*3) se la struttura ricade in ambiti per nuovi insediamenti (art. A-12 della L.R. 20/2000) o in centri storici (art. A-7 della L.R. 20/2000) S (*4) se la struttura ricade in ambito del territorio urbanizzato consolidato (*4)	SI (*4) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*4) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*3) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*3) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	NO

\*1 I limiti riportati sono quelli desunti dalla "Proposta normativa da inserire nelle NTA dei PRG per l'adeguamento alle nuove disposizioni di urbanistica commerciale" – vedi Allegato 5 al Quaderno 3 "La riforma del commercio nella Provincia di Bologna" e del POIC approvato

\*2 La popolazione di riferimento per la classificazione delle medie e grandi strutture di vendita è quella anagrafica comunale al 31.12.2005.

\*3 Obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti

\*4 Parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti

\*5 Attuazione dell'insediamento commerciale attraverso PUA

\*6 L'attuazione della struttura in tale ambito potrà avvenire solo a seguito della approvazione del POC

TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE  
 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE – QUARTO INFERIORE

	TIPOLOGIA STRUTTURA DI VENDITA	SIGLA TIPOLOGIA (POIC)	SIGLA USO (RUE)	LIMITI DIMENSIONALI (*1)	RILEVANZA C = comunale - S = sovracomunale	SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI				SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI PRODUTTIVE
						AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)	AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIFUNZIONALIZZAZIONE AR-A (ART. A-11 della L.R. 20/2000)	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE AR-B (ART. A-12 della L.R. 20/2000)	AMBITI DI POTENZIALE LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ART. A-12 della L.R. 20/2000 (*6))	AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI COMUNALI, SOVRACOMUNALI, SOVRACOMUNALI ASSOGGETTATI A PIANO PARTICOLAREGGIATO O ACCORDO DI PROGRAMMA ASP B-C (ART. A-13 L.R. 20/2000)
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE (N.A.)	TIPO 20	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI (A.)	TIPO 19	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la via San Donato
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 18	UB7	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 17	UB6	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la via San Donato
	MEDIO GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 16	UB9	800 mq < SV < 1.500mq	C	S 	S 	S 	S 	SI Solo nelle zone dotate di adeguata accessibilità
	MEDIO GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 15	UB8	800 mq < SV < 1.500mq	C Solo se situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali, o in frazioni con oltre 2.500 abitanti (*2)	N. 1 STRUTTURA MEDIO GRANDE in ambito residenziale, o in ambito diverso purché in aderenza con il tessuto residenziale o con la via San Donato Rilevanza Sovracomunale ♦ procedura art. 9.5 comma 3 punto 3 del POIC (*4)				
IO RUT	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE COMUNALE (*5)	TIPO 22	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	SV < 2.500 mq	C (*3)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE SOVRACOMUNALE	TIPO 21	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	2.500 mq < SV < 5.000 mq	S (*4)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
CENTRI COMMERCIALI	CENTRI COMMERCIALI CON MEDIE STRUTTURE DI COMPETENZA COMUNALE (*5)	TIPO 23	UB5 UB6 UB7 UB8	1.500 mq < SV < 2.500 mq	C (*3) se la struttura ricade in ambiti per nuovi insediamenti (art. A-12 della L.R. 20/2000) o in centri storici (art. A-7 della L.R. 20/2000) S (*4) se la struttura ricade in ambito	SI (*4) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*4) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*3) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI (*3) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	NO

\*1 I limiti riportati sono quelli desunti dalla "Proposta normativa da inserire nelle NTA dei PRG per l'adeguamento alle nuove disposizioni di urbanistica commerciale" – vedi Allegato 5 al Quaderno 3 "La riforma del commercio nella Provincia di Bologna" e del POIC approvato

\*2 La popolazione di riferimento per la classificazione delle medie e grandi strutture di vendita è quella anagrafica comunale al 31.12.2005.

\*3 Obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti

\*4 Parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti

\*5 Attuazione dell'insediamento commerciale attraverso PUA

\*6 L'attuazione della struttura in tale ambito potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del POC

TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE  
INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE – CADRIANO

	TIPOLOGIA STRUTTURA DI VENDITA	SIGLA TIPOLOGIA (POIC)	SIGLA USO (RUE)	LIMITI DIMENSIONALI (*1)	RILEVANZA C = comunale - S = sovracomunale	SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI			SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI PRODUTTIVE		
						AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)	AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIFUNZIONALIZZAZIONE AR-A (ART. A-11 della L.R. 20/2000)	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE AR-B (ART. A-12 della L.R. 20/2000)	AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI COMUNALI, SOVRACOMUNALI, SOVRACOMUNALI ASSOGGETTATI A PIANO PARTICOLAREGGIATO O ACCORDO DI PROGRAMMA ASP B-C	AMBITI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE ASP-BR (ART. A-13 della L.R. 20/2000)	AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI DI NUOVO INSEDIAMENTO ASP-AN (ART. A-13 della L.R. 20/2000) (*6)
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE (N.A.)	TIPO 20	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S 	S 	SI
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI (A.)	TIPO 19	UB5	SV < 150 mq	C	S 	S 	S 	S   Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con	S 	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 18	UB7	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	SI (SV 400 mq)	SI Solo se si realizzano tutte le dotazioni	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 17	UB6	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	S 	S 	S 	S   Solo nei lotti confinanti con	S   Solo nei lotti confinanti con gli ambiti residenziali o con la Via Ca-	SI
	MEDIO GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 16	UB9	800 mq < SV < 1.500mq	C	S 	S 	SI	SI Solo nelle zone dotate di adeguata accessibi-	SI Solo se si realizzano tutte le dotazioni	SI
	MEDIO GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 15	UB8	800 mq < SV < 1.500mq	C Solo se situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali, o in frazioni con oltre 2.500 abitanti (*2)	N O	N O	N O	NO	N O	NO
TO UT	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE COMUNALE (*3)	TIPO 22	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	SV < 2.500 mq	C (*3)	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	S   Fatte salve le limitazioni di cui sopra	SI Fatte salve le limitazioni di cui sopra
	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE SOVRACOMUNALE (*5)	TIPO 21	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	2.500 mq < SV < 5.000 mq	S (*4)	N O	N O	N O	NO	N O	NO
CENTRI COMMERCIALI	CENTRI COMMERCIALI CON MEDIE STRUTTURE DI COMPETENZA COMUNALE (*5)	TIPO 23	UB5 UB6 UB7 UB8	1.500 mq < SV < 2.500 mq	C (*3) se la struttura ricade in ambiti per nuovi insediamenti (art. A-12 della L.R. 20/2000) o in centri storici (art. A-7 della L.R. 20/2000) S (*4) se la struttura ricade in ambito del territorio urbanizzato consolidato (art. A-10 della L.R.	N O	N O	SI (*3) Fatte salve le limitazioni di cui sopra	NO	N O	NO

\*1 I limiti riportati sono quelli desunti dalla "Proposta normativa da inserire nelle NTA dei PRG per l'adeguamento alle nuove disposizioni di urbanistica commerciale" – vedi Allegato 5 al Quaderno 3 "La riforma del commercio nella Provincia di Bologna" e del POIC approvato

\*2 La popolazione di riferimento per la classificazione delle medie e grandi strutture di vendita è quella anagrafica comunale al 31.12.2005.

\*3 Obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti

\*4 Parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti

\*5 Attuazione dell'insediamento commerciale attraverso PUA

\*6 L'attuazione della struttura in tale ambito potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del POC

TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE  
INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE – CASSETTE DI CADRIANO, OSTERIA DEL TOPO, LOVOLETO

	TIPOLOGIA STRUTTURA DI VENDITA	SIGLA TIPOLOGIA (POIC)	SIGLA USO (RUE)	LIMITI DIMENSIONALI (*1*)	RILEVANZA C = comunale - S = sovracomunale	CASSETTE DI CADRIANO		OSTERIA DEL TOPO	LOVOLETO
						SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI		SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI	SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI
						CENTRO STORICO (ART. A-7 della L.R. 20/2000)	AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E	AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)	AMBITI URBANI CONSOLIDATI AUC A-B-C-D-E (ART. A-10 della L.R. 20/2000)
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE (N.A.)	TIPO 20	UB5	SV < 150 mq	C	S I	S I	S I	SI
	PICCOLE STRUTTURE O ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI (A.)	TIPO 19	UB5	SV < 150 mq	C	S I	S I	S I	SI
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 18	UB7	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	N O	N O	N O	NO
	MEDIO PICCOLE STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 17	UB6	150 mq < SV < 400 mq 400 mq < SV < 800 mq	C	N O	N O	N O	NO
	MEDIO GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI (N.A.)	TIPO 16	UB9	800 mq < SV < 1.500mq	C	N O	N O	N O	NO
	MEDIO GRANDI STRUTTURE ALIMENTARI (A.)	TIPO 15	UB8	800 mq < SV < 1.500mq	C Solo se situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali, o in frazioni con oltre 2.500 abitanti (*2*)	N O	N O	N O	NO
IONI ST	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE COMUNALE (*3*)	TIPO 22	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	SV < 2.500 mq	C (*3*)	N O	N O	N O	NO
	AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON CARATTERE DI UNITARIETA' DI ATTRAZIONE SOVRA-	TIPO 21	UB5 UB6 UB7 UB8 UB9	2.500 mq < SV < 5.000 mq	S (*4*)	N O	N O	N O	NO
CENTRI COMMERCIALI	CENTRI COMMERCIALI CON MEDIE STRUTTURE DI COMPETENZA COMUNALE (*5*)	TIPO 23	UB5 UB6 UB7 UB8	1.500 mq < SV < 2.500 mq	C (*3*) se la struttura ricade in ambiti per nuovi insediamenti (art. A-12 della L.R. 20/2000) o in centri storici (art. A-7 della L.R. 20/2000) S (*4*) se la struttura ricade in ambito	N O	N O	N O	NO

\*1\* I limiti riportati sono quelli desunti dalla "Proposta normativa da inserire nelle NTA del PRG per l'adeguamento alle nuove disposizioni di urbanistica commerciale" – vedi Allegato 5 al Quaderno 3 "La riforma del commercio nella Provincia di Bologna" e del POIC approvato

\*2\* La popolazione di riferimento per la classificazione delle medie e grandi strutture di vendita è quella anagrafica comunale al 31.12.2005.

\*3\* Obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti

\*4\* Parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti

\*5\* Attuazione dell'insediamento commerciale attraverso PUA

### Art. 39 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti

1. Nelle zone di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati, classificate dal PSC come Ambiti rurali e negli Ambiti produttivi, è consentita la costruzione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto di quanto disposto dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e con i parametri fissati dall'art. 83 bis comma 17 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008 e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" di cui alla delibera C.R. n. 355 dell'8/5/2002, come modificata con delibera C.R. n. 208 del 5/02/2009;
2. Nelle stazioni di servizio distribuzione carburanti di nuova costruzione, la realizzazione dei nuovi fabbricati di servizio e accessori all'impianto di distribuzione del carburante deve avvenire ad una distanza non superiore a 60 metri e ad una distanza non inferiore a 20 metri dal ciglio stradale. Tali fabbricati di servizio possono comprendere, oltre ai servizi specifici dell'impianto, servizi accessori quali officina meccanica di pronto intervento, pubblici esercizi, vendita di autoaccessori, nonché vendita di giornali ed esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 150 mq.
3. Nelle stazioni di servizio distribuzione carburanti esistenti ed individuate da una apposita simbologia, nonché nelle immediate vicinanze, è consentito ampliare o insediare le attività di pubblici esercizi, vendita giornali, esercizi commerciali di vicinato di cui al comma precedente, negli edifici esistenti o da ampliare fino a 150 mq di Su o SV.
4. Le attività di cui ai precedenti commi 2) e 3) dovranno essere comunque strettamente connesse, sotto il profilo funzionale e logistico, agli impianti di distribuzione carburante (con eventuale convenzione per vincolo pertinenziale per il quale al cessare dell'attività principale consegue necessariamente il cessare dell'attività di supporto fatte salve proroghe rilasciate ad insindacabile giudizio dall'amministrazione comunale in relazione al tempo utile e necessario alla attuazione della dismissione).
5. In analogia con il punto 5.5 della DCR 355/2002 come modificata dalla DGR 208/2009 il comune fissa le superfici massime delle nuove stazioni di servizio in mq con le seguenti dimensioni:

	<b>AMBITI CONSOLIDATI</b>	<b>AMBITI PRODUTTIVI</b>	<b>AMBITI AGRICOLI</b>
ZONA PIANURA	10.000	15.000	20.000

6. Sempre in analogia con la Direttiva regionale, si fissa l'altezza massima dei fabbricati in m. 5,00 e la densità fondiaria  $\max = 0,05 \text{ mq/mq di Su/SF}$ , e analogamente valgono le altre indicazioni ivi riportate.
7. **Le tettoie di copertura degli impianti sono parte integranti degli stessi e non sono assoggettati al calcolo della capacità edificatoria e analogamente al versamento del contributo di costruzione**

## **Art. 40 – Campi elettromagnetici**

*paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo*

1. D,Lgs 259/2003, Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30, “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico”; Direttiva della Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138/2008 e ss.mm.ii., nonché il PLERT approvato dalla Provincia di Bologna. Rispetto all'impatto dei campi elettromagnetici a bassa frequenza, gli elettrodotti (linee elettriche e cabine di trasformazione), sono regolati dalle prescrizioni contenute nei riferimenti normativi DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008. Inoltre, ove applicabile, si fa riferimento alla Legge Quadro n. 36/2001.

*paragrafo 2): Modalità di intervento e prescrizioni particolari*

1. I progetti di nuovi elettrodotti (cabine di trasformazione e/o nuove linee in media tensione) da sottoporre a preventivo parere ARPAE, sono redatti ai sensi della LR 10/93.
2. L'amministrazione adotterà uno specifico Regolamento Comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per la telefonia mobile riguardante le norme regolamentari atte ad assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di telefonia mobile e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ai sensi dell'art. 8 comma 6 della L.36/2001.
3. La localizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile non è comunque amessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico architettonico, salvo eventuale nulla osta della competente Soprintendenza

## Art. 41 – Parcheggi pubblici e pertinenziali

### Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (NC) di ristrutturazione edilizia, di cambiamenti di destinazioni d'uso (CD), che determinino un incremento di carico urbanistico, dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misure indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni come riportate ed elencate all'art. 12.2 del RUE:
3. Le funzioni secondo le lettere riportate al comma 1 dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i sono:
  - a) residenziale,
  - a-bis) turistico-ricettiva,
  - b) produttiva e direzionale,
  - c) commerciale,
  - d) rurale.

All'interno di tali Funzioni l'art. 34 della LR 9/2015, recante modifiche all'art. 28 della LR 15/2013 – “Mutamento della destinazione d'uso”, definisce il mutamento d'uso rilevante, opera una ulteriore suddivisione nella funzione b) produttivo e direzionale definendo due separate sottofunzioni:

1. b-bis) produttiva
2. 1-ter Direzionale.
4. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche è regolato dall'art. 28 della LR 15/2013 s.m., nel caso in cui tale intervento comporti aumento di carico urbanistico i parcheggi pubblici e pertinenziali da reperire dovranno essere calcolati come differenza tra la quota di parcheggi per la nuova destinazione e la quota prevista per la destinazione d'uso in atto.
5. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti più locali o spazi per due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione, fatto salvo quando indicato al comma 6, dell'art. 28 della LR. 15/2013 per quanto attiene alla destinazione in caso di attività prevalente
6. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli standard di dotazione come indicato al comma 5 dell'art. 28 della LR15/2013.
7. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato come dotazione di parcheggi, nell'attuazione del PUA.
8. Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e pertinenziali (P3)
  1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e pertinenziali, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle (Tab 1, 2, 3, 4 e 5).

<b>Tab. 1</b> <b>FUNZIONI RESIDENZIALI</b> <b>Usi</b> <b>UA1, UA2, UA3</b>				
IN AMBITI CONSOLIDATI, CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE O PER RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA IN ATTESA DI POC				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI O DI RIQUALIFICAZIONE IN POC
<b>Tipo di intervento</b>	MO	RE-V, RE-T associata ad Ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile	NC	NC
	MS.		RE-T, RE-D mediante ricostruzione	RE-T, RE-D mediante ricostruzione
	RC	MS, RC con aumento di Sup calpestabile	RU	RU
	RE-P in sagoma	CD mediante RC con cambio di funzione d'uso	CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso	CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso
<b>Parcheggi Pertinenziali (P3)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	30 mq. ogni 100 mq. di Su in ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile escluso AUC-B	2 posti auto per alloggio (le autorimesse devono avere una superficie minima di 15 mq.), considerando una superficie utile minima per alloggio di 80 mq.	2 posti auto per alloggio (le autorimesse devono avere una superficie minima di 15 mq.), considerando una superficie utile minima per alloggio di 80 mq.
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE o POC ovvero Nessuno salvo convenzione o accordo	5 mq. ogni 28 mq. di Su <sup>(1)</sup> in ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile  monetizzabili dove indicato nel RUE	5 mq ogni 28 mq di Su <sup>(1)</sup> costruita o ricostruita o con CD monetizzabili dove indicato nel RUE	5 mq ogni 28 mq di Su ovvero secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito o in convenzione  monetizzabili dove indicato nel RUE
<b>Parcheggi Pubblici (P2)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	5 mq ogni 28 mq di Su ovvero Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito o in convenzione

Note riguardanti le tabelle

(1) 5 mq di parcheggio per ogni abitante teorico (1 abitante teorico = 28 mq di Su)

<p style="text-align: center;"><b>Tab 2</b>  <b>FUNZIONI COMMERCIALI</b>  <b>FUNZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI</b>  <b>Sotto funzione Produttiva</b>  <b>Sottofunzione Direzionale</b>  <b>FUNZIONI TURISTICO RICETTIVE</b>  <b>Usi</b>  <b>UB5, UB6, UB7, UB8, UB13, UB15, UB15-bis</b>  <b>UB16, UB17, UB18, UB19, UB20, UB23, UB25, UB26, UB27, UB28, UB29, UB30,</b>  <b>UB1</b>  <b>UE1, UE2</b></p>				
<p>IN AMBITI CONSOLIDATI, NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE  O PER RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA IN ATTESA DI POC</p>			<p>AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI  O PER RIQUALIFICAZIONE,  RESIDENZIALI E PRODUTTIVI IN  POC-</p>	
<b>Tipo di intervento</b>	MO MS. RC RE-P in sagoma	RE-V, RE-T associata ad ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile MS, RC con aumento di Sup. calpestabile CD mediante RC concambio di funzione d'uso	NC RE-T, RE-D mediante ricostruzione RU CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso	NC RE-T, RE-D mediante ricostruzione RU CD parziale e totale mediante RE concambio di funzione d'uso
<b>Parcheggi Pertinenziali (P3)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo (per UB15-bis vedi punto 11)	(Vedi Tab. 5) 30 mq. ogni 100 mq. di Su In ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile escluso AUC-B (per UB15-bis vedi punto 11)	(Vedi Tab. 5) 30 mq. ogni 100 mq. di Su Costruita o ricostruita o con CD (per UB15-bis vedi punto 11)	(vedi TAB. 5) 30 mq. ogni 100 mq. di Su monetizzabili dove indicato nel RUE e/o nel POC (per UB15-bis vedi punto 11)
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE o POC ovvero Nessuno salvo convenzione o accordo	40 mq ogni 100 mq di Sc in ampliamento fuori sagoma o di Su.p calpestabile monetizzabili dove indicato nel RUE	40 mq ogni 100 mq di Sc Costruita o ricostruita o con CD monetizzabili dove indicato nel RUE	Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito o in convenzione monetizzabili dove indicato nel RUE
<b>Parcheggi Pubblici (P2)</b>	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	Nessuno salvo convenzione o accordo	Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito salvo convenzione o accordo

<p align="center"><b>Tab 3</b>  <b>FUNZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI</b>  <b>Sottofunzione Produttiva</b>  <b>Usi</b>  <b>UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UB2, UB3, UB4</b></p>				
<p>AMBITI CONSOLIDATI NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE O PER RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA IN ATTESA DI POC</p>				<p>AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI O PER RIQUALIFICAZIONI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI IN POC</p>
<p><b>Tipo di intervento</b></p>	<p>MO. MS RC RE-P in sagoma</p>	<p>RE-V, RE-T associata ad Ampliamento fuori sagoma o di Sup calpestabile  MS, RC con aumento di Sup. calpestabile  CD mediante RC con cambio di funzione d'uso</p>	<p>NC  RE-T, RE-D mediante ricostruzione  RU  CD parziale o totale mediante RE con cambio di funzione d'uso</p>	<p>NC  RE-T, RE-D mediante ricostruzione  RU  CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso</p>
<p><b>Parcheggi Pertinenziali (P3)</b></p>	<p>Nessuno salvo convenzione o accordo</p>	<p>15 mq. ogni 100 mq. di Su in ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile  monetizzazione dove indicato nel RUE</p>	<p>15 mq. ogni 100 mq. di Su costruita o ricostruita o con CD  monetizzabili dove indicato nel RUE</p>	<p>15 mq. ogni 100 mq. di Su</p>
<p><b>Parcheggi Pubblici (P1)</b></p>	<p>Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di del RUE o POC ovvero Nessuno salvo convenzione o accordo</p>	<p>25% della Sc in ampliamento fuori sagoma e di Sup. calpestabile monetizzabili dove indicato nel RUE</p>	<p>25% della Sc costruita o ricostruita con CD  monetizzabili dove indicato nel RUE</p>	<p>25% della ST ovvero Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito o in convenzione  monetizzabili dove indicato nel RUE</p>
<p><b>Parcheggi Pubblici (P2)</b></p>	<p>Nessuno salvo convenzione o accordo</p>	<p>Nessuno salvo convenzione o accordo</p>	<p>Nessuno salvo convenzione o accordo</p>	<p>Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito salvo convenzione o accordo</p>

<p align="center"><b>Tab. 4</b> <b>FUNZIONI COMMERCIALI</b> <b>Usi</b> <b>UB9, UB10, UB11</b></p>				
<p>AMBITI CONSOLIDATI , NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE O PER RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA IN ATTESA DI POC</p>				<p>AMBITI PER NUOVI INSE- DIAMENTI O PER RIQUA- LIFICAZIONE, RESI- DEN- ZIALI E PRODUTTIVI IN POC</p>
<p><b>Tipo di intervento</b></p>	<p>MO MS RC RE-P in sagoma</p>	<p>RE-V, RE-T asso- ciata ad Amplia- mento fuori sagoma o di Sup. calpesta- bile  MS , RC con au- mento di Sup. cal- pestabile  CD mediante RC con cambio di funzione d'uso</p>	<p>NC  RE-T, RE-D mediante Ricostruzione  RU  CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso</p>	<p>NC  RE-T, RE-D mediante rico- struzione  RU  CD parziale e totale mediante RE con cambio di funzione d'uso</p>
<p><b>Parcheggi Pertinenziali (P3)</b></p>	<p>Nessuno salvo convenzione o accordo</p>	<p>(Vedi Tab.5) in ampliamento fuori sagoma e/o di Sv  monetizzabili dove indi- cato nel RUE</p>	<p>(Vedi Tab.5) costruita o ricostruita o con CD calcolata su Sv  monetizzabili dove indi- cato nel RUE</p>	<p>(Vedi Tab.5) costruita o ricostruita o con CD calco- lata su Sv  monetizzabili dove indicato nel RUE e/o nel POC</p>
<p><b>Parcheggi Pubblici (P1)</b></p>	<p>Parcheggi già carto- graficamen- te indi- viduati ne- gli elabo- rati di RUE o POC ovvero Nessuno salvo convenzio- ne o accordo</p>	<p>40 mq ogni 100 mq della Sul in ampliamento fuori sagoma o di Sup. calpestabile  monetizzabili dove indi- cato nel RUE</p>	<p>40 mq ogni 100 mq della Sul costruita o ricostruita o con CD  monetizzabili dove indi- cato nel RUE</p>	<p>40 mq ogni 100 mq della Sul costruita o ricostruita o con CD ovvero Secondo le quantità speci- fiche indi- cate per ogni Am- bito o in convenzio- ne  monetizzabili dove indicato nel RUE e/o nel POC</p>
<p><b>Parcheggi Pubblici (P2)</b></p>	<p>Nessuno salvo convenzione o accordo</p>	<p>Nessuno salvo con- venzione o accordo</p>	<p>Nessuno salvo conven- zio- ne o accordo</p>	<p>Secondo le quantità speci- fiche indi- cate per ogni Am- bito salvo conven- zione o accordo  monetizzabili dove indicato nel RUE e/o nel POC</p>

9. Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P3)

3. I parcheggi pertinenziali (P3) relativi alle attività commerciali al dettaglio richiesti sono individuati dalla seguente tabella ad integrazione delle precedenti Tab. 2 e Tab. 4 e sono suddivisi per categoria merceologica in relazione alle superfici di vendita (Sv) in rapporto agli usi di cui all'art.12.2 del RUE e rispetto alle tipologie commerciali indicate all'art.5.2.4 della DCR 1253/99 e s. m:

<b>Tab. 5 FUNZIONI COMMERCIALI Usi UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB10, UB11</b>			
<b>Usi</b>	<b>Attività commerciale con superficie di vendita Sv</b>	<b>Merceologia Alimentare (P3)</b>	<b>Merceologia Non alimentare (P3)</b>
UB5	Fino a 150/250 mq	30 mq/100 mq di Sv	30 mq/100 di Sv
UB6, UB7	Oltre 150/250 e fino a 400 mq	83,3 mq/100 mq di Sv	62,5 mq/100 mq di Sv
UB6, UB7	Oltre 400 e fino a 800 mq	139 mq/100 mq di Sv	100 mq/100 mq di Sv
UB6, UB7, UB8, UB9	Oltre 800 e fino a 1500	192,3 mq/100 mq di Sv	125 mq/100 mq di Sv
UB8, UB9 UB10, UB11	Oltre 1500	312,5 mq/100 mq di Sv	156,2 mq/100 mq di Sv

4. Tutta la materia specifica degli standard di dotazione e delle relative caratteristiche, in relazione alle varie tipologie di vendita, viene trattata all'Art. 38 Urbanistica commerciale.

10. Dotazioni di parcheggi pubblici per attività commerciali al dettaglio (P2)

1. La localizzazione e le quantità di parcheggi pubblici (P2) quali opere di urbanizzazione secondaria, sono quelli individuati negli elaborati di RUE e di POC e nelle relative norme di attuazione.

11. Dotazioni di parcheggi pertinenziali per attività di noleggio veicoli e sale gioco (P3)

1. Per le attività di noleggio veicoli, con o senza conducente, deve essere previsto un numero di parcheggi pertinenziali P3 pari al numero di vetture possedute dall'azienda/filiale insediata.
2. Per le attività di sale gioco (UB15-bis) deve essere previsto un numero di parcheggi pertinenziali (P3) aggiuntivi pari a 10 posti auto (mq 125 di p.a.) ogni mq 100 di superficie utile adibita alla zona di gioco (escluse le superfici di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, e servizi fisicamente e permanentemente separati dall'area di gioco).

12. Requisiti tipologici e dimensionali generali dei parcheggi – posti auto e mezzi pesanti

1. In tutti i tipi di parcheggi, anche ai fini del rispetto della Legge n. 122/89, la superficie convenzionale di un "posto auto" si considera pari a mq 12,50 esclusi gli spazi di manovra (corselli) consistenti in ulteriori mq 12,50; le dimensioni lineari del singolo posto auto o autorimessa, non possono essere inferiori a m. 2,50x5,00 esclusi spazi di manovra.
2. Sono fatti salvi valori diversi nei casi indicati da normativa sovraordinata come ad esempio dotazioni per urbanistica commerciale usi UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB10 e UB11, oppure per gli spazi di manovra (250 mq/mezzo) e la sosta (50 mq/mezzo) di mezzi pesanti necessari alla logistica uso UB17.
3. I parcheggi sono computati in base alla loro effettiva superficie, secondo i seguenti criteri:
- a) quando vengono previsti e realizzati su fronte strada con accesso diretto dalla sede stradale, quindi senza spazio dedicato di manovra, si conteggiano escludendo lo spazio di manovra stesso in quanto coincidente con la sede stradale (che nel caso specifico è rappresentato dalla sede stradale comprendente o meno il marciapiede o pista ciclabile o aiula (vedi fig. sottostante).

- b) quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata (comprendente gli spazi di manovra) e con gli accessi ai posti auto direttamente dagli spazi di manovra dedicati e non direttamente dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione, e degli spazi di manovra dedicati (vedi fig. sottostante)
- 4. I parcheggi pubblici e privati realizzati in spazi aperti dovranno essere adeguatamente alberati e, dove possibile, realizzati con materiali permeabili o a ridotta impermeabilizzazione.
- 5. Nel computo della superficie da adibire a parcheggi, dovrà comunque effettuarsi l'arrotondamento, per eccesso, alla superficie minima del posto auto in caso di cessione o pertinenzialità.
- 6. In caso di monetizzazione il computo su cui eseguire il versamento viene arrotondato per eccesso all'unità di misura corrispondente al metro quadrato.

## Art. 42 – Verde privato di pregio

1. Sono comprese in questo Ambito, aree verdi dotate di particolari caratteristiche di pregio destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati; in tali zone è prescritto il mantenimento, la salvaguardia e lo sviluppo del verde nelle aree libere non soggette all'edificazione e delle relative piantumazioni.

2. Il RUE prevede due situazioni:

1) verde privato di pregio presente all'interno degli Ambiti urbani consolidati

In tale situazione la simbologia che identifica il "verde privato di pregio" è sovrapposta all'Ambito consolidato specifico di quella parte del territorio urbanizzato; le norme di comportamento di cui ai paragrafi successivi si assommano alle specifiche norme di intervento degli Ambiti urbani consolidati.

2) verde privato di pregio presente nel territorio extraurbano

In tale situazione la simbologia che identifica il "verde privato di pregio" assume il ruolo di "giardini di importanza ecologica" e spesso si sovrappone agli edifici di pregio storico-architettonico o storico-testimoniale secondo le casistiche e la classificazione indicata all'Art. 20 precedente. Le norme di comportamento di cui ai paragrafi successivi si assommano alle specifiche norme di intervento sopracitate nonché all'elemento specifico di rete ecologica di cui all'Art. 19 precedente.

### 3. Prescrizioni particolari

Non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale; in caso di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite.

Gli interventi edilizi, qualora compatibili e consentiti dalle norme di zona, dovranno dimostrare attraverso un rilievo dettagliato, delle alberature e del verde esistente, esteso a tutto il lotto di proprietà, che l'edificazione o la realizzazione di manufatti avvenga esclusivamente sulle porzioni libere da piantumazioni ed in conformità con il vigente Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

I progetti di sistemazione esterna dovranno essere redatti con l'obiettivo di restaurare, mantenere, e sviluppare il verde e le alberature esistenti, integrando eventuali mancanze o carenze in termini d'architettura del verde.

### 4. Modalità di intervento attuativo

1. Intervento attuativo è da eseguire come disposto dal "Regolamento Comunale del verde pubblico e privato" ritenuto cogente utilizzando eventualmente quale suggerimento anche lo studio che riporta gli "Schemi esemplificativi per interventi di potenziamento del verde" la cui assunzione è invece da ritenersi puramente volontaria..

## Art. 43 – Prescrizioni operative per la sismica

1. E' fatto obbligo per tutti gli attori di interventi riguardanti gli Ambiti elencati nel presente RUE, di svolgere indagini preliminari all'attuazione dell'intervento in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme di riferimento previste dal PSC e dagli indirizzi riportati nella Relazione geologica-sismica allegata al POC 2009-2014.
2. Per quanto riguarda i Sub Ambiti con scadenza POC 2014 – 2019, sono assoggettati ai livelli di approfondimento in materia sismica previsti dalla microzonazione effettuata in sede di PSC, avendo altresì a riferimento la variante al PTCP in materia sismica approvata dalla Provincia di Bologna con delibera del C.P. n. 56 del 28.10.2013.
3. Nelle successive fasi di progettazione, dovranno essere attuate le indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:
  - a) alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti;
  - b) alla verifica delle reali condizioni idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
  - c) all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;

- d) alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le condotte interrate da realizzarsi a servizio delle nuove strutture, dovranno essere opportunamente dimensionate, progettate ed ubicate in maniera tale da non compromettere le condizioni di stabilità delle pendici, in particolare si dovrà evitare che queste si possano comportare come veri e propri drenaggi;
  - e) i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione dell'area oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;
  - f) durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;
  - g) nella fase prettamente esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno essere tenute in debita considerazione anche quei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura;
4. Al di fuori dei casi espressamente autorizzati, per tali aree sarà vietato:
- a) modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
  - b) modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - c) in particolare le nuove opere da realizzarsi non dovranno tassativamente creare impedimenti o ostacoli al naturale deflusso delle acque superficiali;
  - d) immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
  - e) effettuare emungimenti di acque sotterranee;
  - f) al rispetto delle modalità e delle limitazioni presenti nelle vigenti "prescrizioni di massima di polizia forestale";
  - g) al rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche, a corredo degli strumenti urbanistici,.
5. Si sottolinea altresì che dovranno essere seguite e rispettate le seguenti prescrizioni e norme:
- a) dovranno essere tassativamente rispettate, per i vari ambiti e comparti, tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche, a corredo degli strumenti urbanistici;
  - b) a Microzonazione Sismica (MZS) delle aree urbane e urbanizzabili, elaborata per i POC, deve costituire il nuovo riferimento di pericolosità sismica semplificata per le successive fasi di pianificazione comunale;
  - c) i PUA e gli ulteriori POC potranno variare la zonizzazione ed i parametri sismici riportati nella MZS solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche eseguite con adeguata strumentazione;
  - d) per le aree di territorio sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali, che ricadono esternamente o parzialmente alla MZS (microzonazione sismica) comunale, è richiesto uno studio geologico finalizzato ad integrare la Microzonazione in coerenza con le analisi sismiche elaborate per il POC;
  - e) per ogni ambito oggetto di PUA e per tutti gli altri interventi di rilevanza urbanistica sono obbligatorie indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla definizione delle tessiture, dei parametri meccanici e verifiche di liquefazione/addensamento e dei cedimenti post sisma, seguendo come riferimento le procedure indicate nella delibera R.E.R. n. 112/2007 (allegato 3);
  - f) le indagini eseguite per ogni PUA, PRA o PU dovranno inoltre definire anche le condizioni idrogeologiche dei primi 15 metri di profondità, rispetto al piano campagna;
  - g) per gli Ambiti o interventi inseriti in "aree potenzialmente liquefacibili", dovranno essere eseguite analisi sismiche con verifiche alla liquefazione spinte fino al III° livello di approfondimento conoscitivo (art. 4,2 de- lib. RER n. 112/2007), seguendo come riferimento le procedure indicate nella citata delibera regionale (allegato A3);
  - h) le indagini necessarie per espletare lo studio sismico di dettaglio dovranno risultare, come numero e tipologia, adeguate all'importanza degli interventi previsti,
  - i) le indagini geognostiche (sondaggi a carotaggio continuo e/o penetrometrie), obbligatorie, dovranno essere spinte fino ad almeno 20 metri dal piano di campagna attuale, per appurare la presenza o meno di sedimenti con tessiture, caratteristiche meccaniche e spessore tali da risultare suscettibili a liquefazione/addensamento e/o a cedimenti post sisma;
  - j) per gli interventi di interesse pubblico, classificati come opere strategiche ai sensi della delib. RER n.

1661/2000, si richiama l'obbligo, a prescindere dalla pericolosità sismica locale, dell'approfondimento sismico di III° livello conoscitivo (D.A.L. 112/2007), al fine di valutare puntualmente: risposta sismica locale; liquefazione e/o addensamento dei sedimenti granulari e dei sedimenti poco coesivi; cedimenti post sisma; stabilità globale in condizioni sismiche;

- k) in fase esecutiva, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

#### **Art. 44 – Prescrizioni di raccordo con la normativa sovraordinata - PAIR 2020**

10. Relativamente a tutti gli ambiti al fine di favorire e contribuire al raggiungimento degli obiettivi del Piano Aria Integrato Regionale si prescrivono i seguenti adempimenti:

1. in fase di attuazione degli interventi diretti preceduti da PRA o PU, taluni aspetti riguardanti le formazioni del verde ecologico, o del verde sia pubblico che privato, nonché le caratteristiche della mobilità ciclopeditone da attuare, dovranno, essere in linea con le finalità di PAIR 2020, fornendo contributo agli obiettivi in esso indicati.

2. le modifiche riguardanti il patrimonio edilizio, relative ad aspetti che possano interagire con le formazioni del verde ecologico, o del verde sia pubblico che privato, nonché le caratteristiche della mobilità ciclopedonale in linea con le finalità del PAIR 2020 possono essere proposte ed attuate senza essere considerate modifiche o varianti al RUE e possono essere attuate intervenendo direttamente in fase di redazione dei titoli abilitativi ancora da rilasciare o delle relative varianti.

#### **Art. 45 – Urbanistica di raccordo con la "Strategia Regionale" per l'inclusione sociale di Rom e Sinti.**

1. Si richiama la LR 11/2015 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti" e i successivi atti (DGR) regolanti le prescrizioni urbanistiche ed edilizie al fine di favorire e contribuire al raggiungimento degli obiettivi della "Strategia Regionale" per l'inclusione sociale di Rom e Sinti stabilendo le seguenti modalità di individuazione sul territorio delle "Microaree Familiari" nel rispetto delle disposizioni indicate all'art. 3, comma 2, della LR 11/2015 confermando gli ambiti specificatamente esclusi ivi riportati nella normativa e stabilendo altresì l'idoneità urbanistica, salvo valutazione di competenza comunale, di tutti gli altri ambiti non espressamente esclusi dalla citata normativa.
2. Ai fini della individuazione delle "Microaree Familiari" il RUE distingue tre categorie ai fini dell'applicazione delle procedure:
  - 1) "Microaree Familiari" di proprietà pubblica: Tale tipologia si individua ai sensi dell'art. 3, comma 2, della LR 11/2015 (attraverso il programma comunale approvato con apposita procedura di variante al POC) in quanto le procedure di interesse pubblico sottese e richiamate al comma 1, lettera b, dell'art. 3 per l'individuazione della localizzazione potrebbero comportare procedure ed adempimenti di carattere espropriativo ai sensi della LR 37/2002. Tali individuazioni possono altresì accedere ai benefici riportati al comma 4, dell'art. 3 della LR 11/2015.
  - 2) "Microaree Familiari" di proprietà privata: Tale tipologia si individua ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettera d, della LR 11/2015 attraverso il sostegno di iniziative di autocostruzione e auto recupero attuabili su aree di proprietà privata proposte dai soggetti interessati e valutate dalla amministrazione comunale attraverso conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e rispetto alle linee disciplinate dalla Delibera di Giunta Regionale;
  - 3) "Microaree Familiari" esistenti: Tale tipologia è individuata dalle aree esistenti e realizzate con titolo abilitativo e dalle aree indicate al comma 3 dell'art. 3 della LR 11/2015 anche ai fini del loro rispettivo futuro uso oppure riuso nonché rispetto alle procedure gestionali di adeguamento o di riassegnazione disciplinate dalla Delibera di Giunta Regionale.
3. Ai sensi del comma 2, secondo paragrafo, dell'articolo 3, a seguito di atto di Delibera di Giunta Regionale le "Microaree Familiari" sono realizzate senza PUA e inoltre non comportando variazione della classificazione urbanistica né mutazione d'uso, il presente RUE ne conferma gli ambiti esclusi indicati nella legge mentre ritiene idonei tutti gli altri non esplicitamente esclusi considerando, le "Microaree Familiari" di proprietà privata, o esistenti attuabili, in autocostruzione e/o in autorecupero con le procedure convenzionali indicate in DGR.



Città di  
**GRANAROLO DELL'EMILIA**



# RUE

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

## **VARIANTE AL RUE**

*in adeguamento della variante al PSC 1/2017  
e di recepimento del documento di Intesa*

**Norme Tecniche di Attuazione,  
Estratto Testo coordinato**

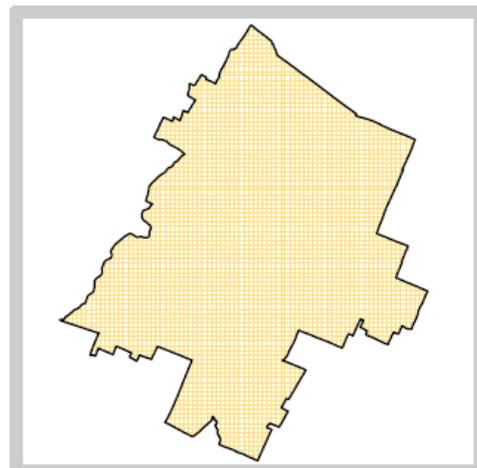
**ELAB. A**

Sindaco  
Alessandro Ricci

Segretario comunale  
Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

Responsabile dell'Area Pianificazione  
e Gestione del Territorio  
Ing. Irene Evangelisti

Adozione	D.C.C. n. 59 del 09.11.2017
Controdeduzioni	D.C.C. n. 82 del 27.12.2018
Controdeduzioni	D.C.C. n. 50 del 27.07.2020
Approvazione	D.C.C. n. del





## **ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **MODIFICHE INSERITE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INTESA**

#### **ESTRATTO**

**TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE APPORTATE IN SEDE DI SECONDA CONTRODEDUZIONE** E ADEGUAMENTO ALLE RICHIESTE ESPRESSE IN SEDE DI INTESA

Si riportano gli articoli nella versione approvata in sede di seconda controdeduzione (DCC N°82/2018) per facilitare la lettura

(...omissis...)

#### **Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale 2. PARAGRAFO SECONDO**

##### **2.1. IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRAURBANO DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE**

##### **2.2. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PER TIPOLOGIA**

Gli edifici di valore storico-testimoniale presenti in territorio extraurbano, compresi o meno in una corte di valore storico-testimoniale, o in una corte aventi analoghe caratteristiche tipologiche ma risultata ormai integrata nel territorio urbanizzato, sono stati classificati secondo le seguenti tipologie edilizie:

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pollai, ecc.

C5 – Pozzi, silos

D - Edifici religiosi e/o manufatti particolari

D1- Oratori e/o manufatti per il culto

D2 - cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 – Torri, torri colombaie

F2 - Opere idrauliche storiche

F3 – Porticati o tipologie singolari

R - Edifici in stato di rudere

H – Opifici e insediamenti di valore storico testimoniale

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

Si stabilisce che a fronte di documentazione probatoria (stralcio del Catasto Gregoriano) o altro materiale storico-documentale (ad esempio Catasto Buoncompagni, Carta del Chiesa, I.G.M. di fine '800, ecc.) nonché da completa documentazione fotografica e di rilievo degli edifici interessati, l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, sentita la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, può far rientrare gli edifici non classificati dal RUE, fra quelli

soggetti a tutela e assimilabili con le tipologie edilizie precedenti. L'Area Pianificazione e Gestione del Territorio sulla base della documentazione ricevuta e sentita la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, attribuirà le relative categorie di intervento. Tale norma è applicabile esclusivamente ai fabbricati con caratteristiche tipologiche analoghe a quelle degli antichi fabbricati rurali (Stalla, Fienile, Casa, Caselle, Forni, Pozzi) realizzati non oltre i primissimi anni del 1900 (tipologia del Dotti). Sono esclusi tutti i fabbricati aventi caratteristiche costruttive moderne o realizzati con materiali prefabbricati. Utilizzando le stesse valutazioni precedenti, l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio può correggere errori materiali di classificazione dei medesimi edifici. A seguito di tale procedura le Tavole del RUE dovranno essere aggiornate, sulla base delle osservazioni presentate dai soggetti interessati o su osservazione dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, in occasione e all'interno di una procedura di variante allo strumento urbanistico. Tale procedimento di riconoscimento storico può essere richiesto separatamente dal titolo edilizio ovvero quale endoprocedimento all'interno del titolo stesso relativo alle caratteristiche dell'intervento necessario per eseguire il recupero (Art. 3 lettere b, c, d, del DPR 380/2001).

(...omissis...)

### **2.3. USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI**

Gli usi indicati sono riferiti all'ambito rurale in cui vengono consentiti ai sensi dell'Art. A-21 della LR 20/2000. Sono consentiti tutti i tipi di intervento indicati all'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 compatibili con le modalità costruttive indicate al precedente punto 1.6.1, finalizzandoli alla prevalente conservazione dell'organismo edilizio e della tipologia costruttiva del bene. In tali fabbricati sono altresì consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS). Sono in generale sempre consentiti nei casi in cui il patrimonio edilizio versò in stato di rudere ovvero in stato di demolizione, gli interventi di RE-T e RE-D. L'individuazione del tipo di intervento è finalizzata anche a fornire indicazioni metodologiche costruttive per il recupero. Sono consentite metodologie costruttive che prevedono categorie di intervento di natura meno pesante (es. da RE-V a RC-A o RC-B ovvero da RC-A o RC-B a MS).

#### **1.3.1 RIUSO PER FUNZIONI NON AGRICOLE O MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DI CUI ALLA L.R. N. 15/2013 S.M.I. ALL'ART. 7 co.1 Lett. O) E co. 3:**

- Le condizioni di ammissibilità per gli interventi di recupero elencate anche nel precedente art. 2.1 sono subordinate ai sensi dell'art. A-21 della L.R. n°20/2000 all'esistenza di una dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità
- Nel caso di attuazione di interventi di recupero di fabbricati esistenti per usi non agricoli o mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. n°15/2013 si rinvia alle disposizioni di legge e ai limiti all'edificabilità imposti dall'art. A-21 co. 3 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000 s.m.i.
- L'atto dispositivo del suddetto vincolo di inedificabilità per scorporo dei fabbricati "ex rurali" esistenti è soggetto all'obbligo di trascrizione presso la competente conservatoria dei RR.II. contemporaneamente alla variazione dell'iscrizione catastale.
- Per edifici con originaria funzione abitativa l'unità agricola di riferimento è quella esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 20/2000 (24/03/2000), mentre per edifici con funzione diversa l'unità agricola di riferimento è quella esistente alla data di adozione del RUE testo originario
- Lo scorporo, in data successiva a quella dell'approvazione delle presenti norme di edifici originariamente asserviti all'unità fondiaria agricola esclude, se non previsto espressamente dalle presenti norme, il rilascio di titoli edilizi abilitativi per nuove edificazioni aventi la medesima destinazione di quelli scorporati; in particolare:
  - a) per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, è preclusa la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per 10 anni dalla trascrizione dell'atto d'obbligo.
  - b) per edifici con originaria funzione abitativa, è preclusa permanentemente la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura.

#### **1. Per gli edifici classificati A1 e A2 sono ammessi:**

##### **USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

## **INTERVENTI**

Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)

### **2. Per gli edifici classificati B1 e B2 sono ammessi:**

#### **USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

#### **INTERVENTI**

Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)

### **3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E, H, sono ammessi:**

#### **USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

#### **INTERVENTI**

Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)

### **4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:**

#### **USI**

- UD2
- servizi accessori agli Usi: UA1, UB15, UB23, UB26, UB30, da UD1 a UD10, UE1

#### **INTERVENTI**

Ristrutturazione edilizia (RE-P)

### **5. Per gli edifici classificati D1, D2, F1, F2, F3 sono ammessi:**

#### **USI**

- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;
- UB30

#### **INTERVENTI**

Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)

### **6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere) sono ammessi:**

#### **USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1

#### **INTERVENTI**

Ripristino tipologico (RE-T)

### **7. Gli edifici classificati C5**

#### **USI**

- Servizio originario e accessorio alle funzioni principali

#### **INTERVENTI**

Restauro risanamento conservativo tipo A (RC-A)

### **8. Gli edifici classificati K**

#### **USI**

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1
- Servizio accessorio alle funzioni principali

## INTERVENTI

Ristrutturazione edilizia (RE-P))

### 9. Edifici non classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico)

Nel territorio extraurbano sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali, anche non più funzionali all'attività agricola, che sono stati individuati e contrassegnati in cartografia all'interno di una **cerchiatura a tratteggio rosso**; tali edifici possono essere raggruppati nel seguente modo:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale
- b) edifici nei quali sono presenti, oltre all'uso residenziale, anche gli altri usi di cui al punto successivo, purché regolarmente legittimati.
- c) edifici completamente utilizzati per altri usi (magazzini, depositi, usi terziari di servizio o di recupero materiali edili, artigianali ecc, anche se dismessi), legittimamente preesistenti e/o regolarizzati da condono edilizio e che non siano funzionali all'attività agricola.

### PRESCRIZIONI COMUNI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di rigenerazione e riuso di detti fabbricati devono obbligatoriamente attenersi, alle condizioni di ammissibilità richiamate al punto 2.3.1 nonché alle seguenti caratteristiche tipologiche e ambientali:

- devono essere conservate le disposizioni geometriche degli edifici tipiche della corte agricola, rinviando indicativamente anche all'abaco dei tipi edilizi
- possono essere realizzati edifici esclusivamente con coperture a falda inclinata con pendenza tipica del territorio rurale della pianura;
- le finiture dovranno attenersi ai materiali e colori tipici della contesto rurale;
- le altezze massime degli edifici potranno essere pari all'esistente con un massimo di 2 piani fuori terra Hmax fronte 6,50 ml, pendenza falda 33%
- dovranno essere rispettate le distanze minime previste dal DM 1444-68, con un minimo di 5 m dai confini e 10 m tra pareti finestrate, fatta salva ogni disposizione vigente in merito alle fasce di rispetto dei vincoli;
- agli edifici già recuperati in virtù del presente comma 9 di cui alle norme di RUE Variante 2015 e precedenti non si applicano le presenti norme di dettaglio. Per gli stessi non sono ammessi ulteriori frazionamenti o trasformazioni di SA in SU se non entro i limiti disposti da normativa sovraordinata.;
- gli interventi di recupero di cui ai seguenti commi sono ammessi una tantum e previo deposito, unitamente al titolo abilitativo di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla CCRRII che disponga altresì il vincolo di conservazione delle destinazioni d'uso .
- il recupero di edifici con destinazione diversa da quella residenziale , è ammissibile verso usi residenziali solo qualora vengano realizzate operazioni di bonifica e adeguamenti igienico-sanitari delle murature, nonché sia consentita la trasformazione architettonica dello stesso. In generale non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali all'interno di ex opifici.
- Per quanto attiene al numero di unità ricavabili dall'intervento si rinvia alle indicazioni di cui all'art. 29 del PSC per il riutilizzo del patrimonio ex rurale inutilizzato

**Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa**

### INTERVENTI AMMESSI

- ~~— Gli edifici di cui al punto a) "edifici completamente utilizzati ad uso residenziale" del precedente punto 9, possono mantenere l'uso in essere; è possibile utilizzare la Sa presente all'interno dell'edificio per:~~
- ~~— ampliare la Superficie abitativa esistente fino a 120 mq di Su, a condizione che sia garantita una Sa di dotazione di almeno mq 20 ogni unità immobiliare ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.~~
- ~~— è consentito suddividere una unità abitativa in più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una Su minima di 120 mq ed una dotazione minima di Sa pari a 20 mq, sempre da ricavare in edifici esistenti.~~

— **Gli edifici di cui al punto a) "edifici completamente utilizzati ad uso residenziale"**; ammessa la conservazione dell'uso residenziale all'interno della Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme; è ammessa la realizzazione di alloggi con Su non inferiore a 80 mq **120 mq** a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa) e , da ricavare nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

**Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa**

— Per edifici con funzione residenziale agricola si rinvia alla disciplina specifica prevista per l'ambito rurale di cui al seguente Art.32.1 e seguenti.

— Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

Sono ammessi i seguenti:

USI

- UA1
- UB15, UB23, UB26, UB30
- da UD1 a UD10
- UE1
- servizi accessori alle attività principali insediate

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE-P))

— **Gli edifici di cui al punto b) "edifici nei quali sono presenti, oltre all'uso residenziale, anche gli altri usi" del precedente punto 9, mantengono l'uso residenziale esistente; è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza alle seguenti condizioni:**

— **ampliare la Superficie abitativa esistente fino a 120 mq di Su, a condizione che la Sa residua (con una superficie minima pari a 20 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso;**

— **è consentito ricavare più unità abitative a condizione che, per ognuna di esse, sia garantita una dotazione minima di Sa pari a 20 mq, sempre da ricavare all'interno di edifici esistenti.**

— ~~Questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo-~~

— **Gli edifici di cui al punto b) "edifici nei quali sono presenti, oltre all'uso residenziale, anche gli altri usi"**: all'interno della Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di alloggi con Su non inferiore a 80 mq **120 mq** a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa) e , da ricavare nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

**Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa**

— Per edifici con funzione residenziale agricola si rinvia alla disciplina specifica prevista per l'ambito rurale di cui al seguente Art.32.1 e seguenti.

— Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

Sono ammessi i seguenti:

USI

- UA1
- UB15, UB30
- da UD1 a UD10
- servizi accessori alle attività principali insediate

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE-P))

~~1) **Per gli edifici di cui al punto c) "edifici completamente utilizzati per altri usi" del precedente punto 9, destinati a funzioni e/o usi non compatibili con il territorio agricolo alla data di adozione del PSC**~~

comunale (luglio 2008) o risultanti tali a seguito di intervenuta realizzazione di quanto programmato negli strumenti urbanistici (Art. 3-bis del DPR 380/2001 e art. 36 del RUE), si possono mantenere le funzioni in essere se non procurano inquinamento e malsanie ambientali ineliminabili e siano legittimate da precedenti storicizzate esistenze, titoli abilitativi o condoni edilizi;

Per tali edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso passando dalla destinazione in essere ad una destinazione di minore impatto, solo a condizione che i nuovi usi ammessi risultino direttamente compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e/o determinino un miglioramento architettonico e ambientale oltre che dell'edificio anche del contesto circostante;

Il cambio di destinazione d'uso si riferisce alla Su legittimata risultante dal titolo abilitativo o condono; porticati e tettoie integrate nell'edificio principale possono essere tamponate e recuperate, attraverso chiusure vetrate, ma dovranno mantenere le caratteristiche di struttura esterna coperta accessoria (veranda);

Potranno essere realizzate, in sostituzione dell'edificio in oggetto, non più di due unità immobiliari con una Superficie utile massima di 120 mq per unità immobiliare, più una dotazione di Sa di 20 mq per ogni unità immobiliare da destinare ad autorimesse e cantine al servizio della residenza. La rimanente dotazione di superficie costituente l'originario edificio, per la quota superiore ai mq 240 di Su e ai mq 40 di Sa, potrà esclusivamente, qualora l'intervento ne preveda la riduzione al 50%, essere adibita a Superficie accessoria (Sa), ovvero qualora l'intervento ne preveda la realizzazione del solo 25%, essere adibita a Superficie utile (Su) per la formazione di una ulteriore unità immobiliare oppure quale ampliamento delle unità derivate. La modalità applicativa è la seguente:

1. Edificio originario di dimensioni fino a mq 60 di Su: si potrà realizzare una sola unità immobiliare residenziale da 120 mq di Su oltre a mq 20 di Sa;
2. Edificio originario di dimensioni oltre i mq 60 di Su: si potranno realizzare due unità immobiliari residenziali ciascuna da 120 mq di Su oltre a mq 20 di Sa;

- Per gli edifici di cui al punto c) "edifici completamente utilizzati per altri usi": utilizzando la Superficie Complessiva legittima alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è ammessa la sostituzione dell'edificio o del complesso di edifici con intervento di demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di max n°2 alloggi con Su non inferiore a 80 mq 120 mq a condizione che ogni unità sia dotata di una Sa minima pari a 20 mq per uso accessorio (minimo 15 mq per autorimessa), da ricavare nell'edificio o in corpo separato nel rispetto della superficie massima esistente.

- le Superfici accessorie pertinenziali realizzate in nuovi fabbricati non potranno avere una superficie superiore a 20 mq per ogni unità abitativa e sono consentite una tantum. Le nuove edificazioni dovranno armonizzarsi per tipologia, colori e materiali finiture all'edificio principale, preferibilmente accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo. Il presente comma non opera nel caso in cui sia presente un manufatto accessorio legittimo recuperabile.

#### **Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa**

- Si richiamano i contenuti dell'art. 29 del PSC in relazione al riutilizzo del patrimonio ex rurale

Sono ammessi i seguenti:

USI

1. UA1
2. servizi accessori alla residenza

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE-P)
- Demolizione con successiva ricostruzione (D/R)

10. Edifici non classificati in tutti gli edifici non ricompresi nelle definizioni di cui sopra e non contrassegnati all'interno di alcuna cerchiatura del territorio rurale vanno conservate le superfici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme per le quali è ammesso il mutamento di destinazione d'uso esclusivamente ai sensi dell'art. 7 co. 1 L.R. n. 15/2013, per perdita dei requisiti di ruralità. Tutte le superfici esistenti non abitative, in caso di riuso per funzioni non agricole, potranno essere trasformate, previo deposito di idoneo titolo abilitativo per mutamento di destinazione d'uso, esclusivamente verso usi accessori alla residenza o altri usi accessori.

(...omissis...)

**Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C) (Art.A-10 della LR 20/2000)**

(...omissis...)

2. Le modalità attuative degli Ambiti AUC-CC sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	<del>Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare, come da specifico permesso di costruire</del>
Capacità edificatoria Su e Sa	<del>Su e Sa come da specifico permesso di costruire</del>
Interventi ammessi	<del>non sono ammessi incrementi edificatori né di Su residenziale né di Sa di servizio alla residenza sono ammessi interventi di MO, MS sono ammessi frazionamenti delle unità abitative esistenti, solo se ciascuna di esse mantiene una dimensione di almeno 120 mq di SU</del>
Modalità di attuazione	<del>Intervento diretto</del>
Usi	<del>UA4</del>

1. Ambiti AUC-CC in ambiti di previsione	Modalità attuative
Superficie minima di intervento	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare, come da specifico permesso di costruire
Capacità edificatoria Su e Sa	<p><b>Edifici in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore del RUE variante 2017:</b></p> <p>a) Su e Sa come da specifico permesso di costruire.</p> <p>b) <del>è ammesso l'incremento massimo una tantum pari a mq 20 di Su (cui si sommano max 12 mq Sa) per ogni alloggio-</del></p> <p>c) è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella tabella 3 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato;</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p> <p><b>Edifici esistenti:</b></p> <p>a) SU e SA legittima esistente</p> <p>b) <del>è ammesso l'incremento massimo una tantum pari a mq 20 di Su (cui si sommano max 12 mq Sa) per ogni alloggio-</del></p> <p>c) è sempre ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato</p> <p>d) Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
Interventi ammessi per edifici in corso di realizzazione -	<p>Completamento o realizzazione delle capacità edificatorie previste nel permesso di costruire</p> <p>NC limitatamente alla realizzazione di pertinenze una tantum; Bonus Volumetrico qualora non già previsto nel titolo abilitativi originario e/o modifiche di sagoma e prospetto;</p> <p>RE, MO, MS.</p>

	<p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>E' ammesso il frazionamento degli alloggi in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore delle presenti norme, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a SU 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto.</p> <p>Qualora si preveda l'incremento del numero di alloggi per edifici in corso di realizzazione dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti, scarichi ed infrastrutture viarie di accesso all'insediamento.</p> <p>Richiamando i contenuti della scheda di Valsat di ambito, è fatto obbligo unitamente al deposito della SCEA di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici Acustica e Acque anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.</p> <p>Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità, di concerto con l'Amministrazione, si provvederà alla redazione da approvarsi con delibera di Giunta Comunale di un programma operativo che contenga il dettaglio delle opere di mitigazione previste e le modalità di realizzazione.</p> <p>Nel caso di edifici posti in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, si dovrà provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni.</p> <p>A decorrere dalla data di deposito della SCEA e fino alla data di sostituzione dell'impianto è fatto obbligo il deposito al SUE di attestazione di periodico monitoraggio della qualità degli scarichi. In caso di malfunzionamento degli impianti si richiamano i contenuti di cui al Dlgs 152/2006.</p> <p>E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
<p>Prescrizioni specifiche per Permessi di Costruire sospesi in regime di salvaguardia</p>	<p>E' ammesso il rilascio dei titoli abilitativi in relazione alle capacità edificatorie indicate nell'istanza;</p> <p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq.15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5</p> <p>Le superfici accessorie pertinenziali realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;</p> <p>I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nell'ambito;</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture viarie di accesso,</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti</p>
<p>Interventi ammessi post costruzione</p>	<p>RE, MO, MS</p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>E' ammesso il frazionamento degli alloggi esistenti, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a SU 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto.</p>

		<p>Dovrà essere in tal caso garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti, scarichi ed infrastrutture viarie di accesso, previa acquisizione dei pareri degli enti.</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
Prescrizioni specifiche		<p>Nel caso di edifici realizzati in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, dovranno provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni. L'intervento potrà essere attuato anche per mezzo di Permesso di costruire convenzionato che regoli i tempi e le modalità di esecuzione. E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativi</p> <p>Per gli Ambiti AUC C-C da realizzare, realizzati e che si stanno realizzando, sia prevista la separazione delle reti fognarie (domestiche e meteoriche) e il collettamento alla rete fognaria pubblica delle acque reflue domestiche</p>
<b>AMBITI CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI</b>		
<b>2. Ambiti AUC-CCn</b>		<b>Modalità attuative</b>
a) Capacità edificatoria Su e Sa come definita in atti richiesti prima dell'adozione della Variante al RUE 2017		<p>AUC-CC1 = Su mq 1979,11 Sa mq 1187,47</p> <p>AUC-CC2 = Su mq 255,04-758,04 Sa mq 403,26 336,86</p> <p>AUC-CC3 = Su mq 110,00 Sa mq 66,00</p> <p>AUC-CC4 = Su mq 155,00 Sa mq 93,00</p> <p>AUC-CC5 = Su mq 1130,47 Sa mq 774,46</p>
Interventi ammessi		<p>NC</p> <p>Permesso di costruire convenzionato con previsione complessiva planivolumetrica</p>
Prescrizioni specifiche di costruzione		<p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq.15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5</p> <p>Le superfici accessorie pertinenziali realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;</p> <p>I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nell'ambito;</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture viarie di accesso,</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti</p> <p>Richiamando i contenuti della scheda di Valsat di ambito è fatto obbligo il deposito di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici Acustica, Traffico e Mobilità, Acque anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.</p> <p>Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità la convenzione dovrà contenere il dettaglio delle opere di mitigazione previste e</p>

	le modalità di realizzazione. <b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b>
<b>Interventi ammessi post costruzione</b>	<b>RE, MO, MS</b> Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019 E' ammesso il frazionamento degli alloggi anche in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore delle presenti norme, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo
<b>Usi per tutti i succitati Ambiti</b>	<b>UA1</b>

**2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che riguardi l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere resi duali fino al collegamento con le reti pubbliche. Sono sempre da eliminare e da rimuovere eventuali promiscuità di scarichi reflui rispetto a scarichi meteorici in caso di interventi edilizi.**

(...omissis...)

## **Art. 32.2 – FASE DI ESAURIMENTO DEI BENEFICI DERIVANTI DA FASCIA DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE (ex H11 da PRG Vigente)**

**passato**

La fascia di compensazione territoriale che mantiene la denominazione del precedente strumento urbanistico (PRG), ovvero "H11", è individuata in prossimità di arterie stradali di nuova realizzazione o di varianti a strade esistenti, compresa tra il limite del tracciato stradale di progetto e l'apposita simbologia grafica indicata sulle tavole del RUE, per una profondità di m. 400 e m. 150 dal limite della fascia di rispetto infrastrutturale, ed applicabile esclusivamente all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) così come rappresentato nelle tavole di RUE. In particolare le fasce rappresentate in cartografia riguardano le seguenti infrastrutture stradali già presenti o di previsione sul territorio comunale:

- Variante alla SP 5 "San Donato" ora SP 86 "Lungosavona";
- Variante stradale alla zona industriale del Capoluogo - Via del Mulino;
- Variante alla SS 64 "Porrettana" frazione di Lovoletto;
- Variante alla SP 3 "Trasversale di Pianura" ad Est direzione Budrio;
- Collegamento della via BuoZZi con la via Cadriano e relativa rotatoria;

All'interno delle fasce così definite ed individuate è possibile la realizzazione dei seguenti interventi:

1. Ai proprietari dei fondi interessati dal tracciato dell'arteria stradale e dalle relative conseguenze di tipo urbanistico-territoriale, è consentita la traslazione di superfici e volumi edilizi all'interno della medesima proprietà fondiaria, facendo comunque salvi i vincoli urbanistici esistenti.
2. Qualora i fabbricati precedentemente utilizzati per la produzione aziendale siano di interesse storico, a fronte della dismissione degli usi agricoli, sarà consentita la realizzazione di nuovi manufatti con le medesime funzioni di quelli dismessi e con i medesimi superficie e volume, sempre all'interno della stessa proprietà fondiaria, facendo comunque salvi i vincoli urbanistici esistenti. In tal caso i fabbricati dismessi potranno essere restaurati a fini abitativi con realizzazione di non più di 3 unità abitative per ogni fabbricato trasformato.
3. In caso di fabbricati agricoli non storici, ai proprietari dei fondi interessati dal tracciato dell'arteria stradale e dalle relative conseguenze di tipo urbanistico-territoriale, è consentita la traslazione di superfici e volumi edilizi all'interno della medesima proprietà fondiaria facendo, comunque salvi i vincoli urbanistici esistenti, nonché il recupero anche a fini abitativi esclusivamente dei volumi e delle superfici esistenti, per la realizzazione di massimo due unità abitative, per ogni fabbricato trasformato.

~~4. La realizzazione di ulteriori superfici potrà essere ammessa qualora il loro inserimento risulti compatibile rispetto alle caratteristiche storiche ambientali – architettoniche e tipologiche del contesto, in misura non superiore al 25% della superficie esistente e con un limite massimo di copertura in pianta di 45 mq ed un massimo di 2 piani con altezze interne utili di massimo m. 2,50. Le limitazioni di cui al paragrafo precedente non operano nel caso l'ampliamento sia contenuto all'interno di un volume esistente. Gli ampliamenti di cui al presente punto possono essere realizzati nel contesto di quelli di cui al punto 1.~~

~~5. Le disposizioni di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 si applicano ad ogni singolo fabbricato esistente (oggetto di dismissione o/o di restauro/recupero a seconda dei casi) qualora ricada, anche parzialmente, nella "fascia di compensazione", come sopra individuata:~~

~~6. La traslazione delle superfici e dei volumi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, potrà realizzarsi:~~

- ~~a) con caratteristiche proprie, tipo corte colonica, all'interno della medesima proprietà fondiaria come risultante da atto pubblico di vendita stipulato in data anteriore al 24/10/2007;~~
- ~~b) con caratteristiche proprie delle zone urbanistiche C dell'ex PRG Vigento (ora AUC-B), nelle aree destinate all'espansione residenziale e negli ambiti AUC-A;~~
- ~~c) con caratteristiche proprie delle zone urbanistiche di nuova realizzazione da localizzare negli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani".~~

~~7. Le previsioni del presente articolo si attuano mediante deposito di atto unilaterale d'obbligo contenente:~~

- ~~a) Dichiarazione con allegata tabella riepilogativa di aver utilizzato in tutto od in parte la compensazione territoriale prevista dal presente articolo;~~
- ~~b) L'impegno a riportare nei successivi rogiti di vendita l'atto unilaterale sottoscritto;~~

~~8. Le previsioni del presente articolo, inoltre, si applicano esclusivamente a fronte dell'effettivo avvio dell'iter di realizzazione dell'opera comprendente la preliminare messa in disponibilità delle aree utili alla realizzazione dell'infrastruttura stradale da parte dell'avente titolo nei riguardi del soggetto attuatore dell'infrastruttura stessa. A tal fine valgono i preliminari d'acquisizione, accordi di cessione o impegni al trasferimento immobiliare che possano comportare l'immediata e pacifica disponibilità delle aree necessarie all'esecuzione dell'infrastruttura.~~

~~9. Gli interventi di cui al punto 4 possono essere collocati in deroga alle fasce di rispetto stradale a condizione che il nuovo manufatto non disti dal ciglio stradale ad una distanza inferiore di quella già esistente per l'edificio di riferimento. Tale punto non si applica se il fabbricato ricade all'interno del tracciato dell'infrastruttura stradale.~~

~~10. Al fine di agevolare la ricomposizione degli equilibri territoriali dei proprietari di fabbricati compresi nella fascia H11, è possibile conformare, attraverso l'atto unilaterale d'obbligo, il mantenimento in essere della destinazione dei fabbricati di cui ai punti 2 e 3, traslando invece la possibilità di cambio di destinazione verso il residenziale nei fabbricati di cui al punto 1, senza modificare in termini quali/quantitativi il risultato complessivo ottenibile.~~

~~11. Si stabilisce per le infrastrutture "Variante alla SP5 San donato, ora SP 86 Lungosavena" e per la "Variante alla zona industriale del Capoluogo – Via del Mulino", una limitazione temporale alla facoltà di utilizzo delle compensazioni derivanti dall'applicazione del disposto del presente articolo, in cinque (5) anni dall'entrata in esercizio della nuova infrastruttura stradale interessate per cui i relativi benefici scadranno:~~

- ~~— per la variante alla SP 5 "San Donato", ora SP 86 "Lungosavena", entrata in esercizio è il 26 /10/2011, quindi il 25/10/2016;~~
- ~~— per la variante alla zona industriale del Capoluogo – Via del Mulino, entrata in esercizio il 15/11/2013, quindi il 14/11/2018.~~

~~12. Per le restanti infrastrutture, ancora non entrate in esercizio, si stabilisce, invece, che trascorsi tre (3) anni dalla data di adozione della prima variante al RUE (2015) indipendentemente dall'entrata o meno in esercizio dei tracciati di infrastrutture stradali i benefici, indicati nel presente articolo, cessino di avere efficacia.~~

~~13. Ai fini delle limitazioni di cui ai punti 11, 12, e della possibilità, attraverso accordi di "mutuo soccorso" di traslare i fabbricati di cui al punto 1 all'interno della fascia H11 in altre proprietà, sempre interessate dalla medesima infrastruttura, (ex comma 10 secondo paragrafo del RUE approvato con Del. C.C. n. 35 del 15/04/2009), sono fatti salvi i procedimenti in corso, gli impegni assunti, gli accordi, le convenzioni, gli atti unilaterali d'obbligo, i preliminari e gli atti di trasferimento immobiliare, aventi per oggetto tali compensazioni, intervenuti e stipulati con data certa (registrazione) prima della adozione della variante RUE (2015):~~

**1. La disciplina degli edifici realizzati in virtù dell'applicazione dell'art. 32.2 delle norme del rue Variante 2015 e precedenti sono descritte come di seguito meglio specificato:**

**a) in caso di edifici o gruppi di edifici realizzati all'interno degli areali di previsione si rinvia alla disciplina di cui all'art. 25.3 delle presenti norme;**

**b) in caso di edifici o gruppi di edifici realizzati nel territorio extraurbano si rinvia alla disciplina di cui all'art. 32.3 delle presenti norme**

## Art. 32.3 – Insedimenti realizzati in ambito extraurbano in applicazione dell'Art. 32.2 previgente

### paragrafo 1): Definizione

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono individuati cartograficamente nelle Tavole grafiche del RUE, in ambito extraurbano, con un riquadro di colore nero; tali edifici sono stati realizzati in applicazione dell'Art. 32.2 previgente, relativo alla "fascia di compensazione territoriale H11". Gli edifici ricompresi in tali insediamenti sono utilizzati per funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

### paragrafo 2): Indirizzi attuativi e conservativi degli Insedimenti

Le modalità attuative sono le seguenti

~~e) Per tali edifici si prevede il loro completamento e consolidamento così come previsto nel relativo permesso di costruire~~

~~f) Non sono ammessi incrementi edificatori né di Su residenziale né di Sa di servizio alla residenza~~

~~g) Sono ammessi interventi di MO, MS; sono ammessi frazionamenti delle unità abitative esistenti, solo se ciascuna di esse mantiene una dimensione di almeno 120 mq di SU~~

Altri parametri edilizi: come da permesso di costruire

3. H11 previgenti	Modalità attuative
Superficie minima di intervento	Superficie fondiaria, lotto, edificio e/o unità immobiliare, come da specifico permesso di costruire
Capacità edificatoria Su e Sa	<p><b>Edifici in corso di realizzazione</b> alla data di entrata in vigore del RUE variante 2018-2017:</p> <p>a) Su e Sa come da specifico permesso di costruire.</p> <p>b) <del>è ammesso l'incremento massimo una tantum pari a mq 20 di Su (cui si sommano max 12 mq Sa) per ogni alloggio-</del></p> <p>c) è ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 10% come riportato nella tabella 3 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato;</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p> <p><b>Edifici esistenti</b> alla data di entrata in vigore del RUE Variante 2018-2017:</p> <p>a) SU e SA legittima esistente</p> <p>b) <del>è ammesso l'incremento massimo una tantum pari a mq 20 di Su (cui si sommano max 12 mq Sa) per ogni alloggio-</del></p> <p>c) è sempre ammesso l'incremento di superficie per Bonus Energia fino ad un massimo del 20% come riportato nella tabella 2 della Parte II del Tomo II del RUE, qualora non già utilizzato</p> <p>d) Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
Interventi ammessi per edifici in corso di realizzazione	<p>Completamento o realizzazione delle capacità edificatorie previste nel permesso di costruire</p> <p>NC limitatamente alla realizzazione di <del>pertinenze una tantum;</del> Bonus Volumetrico qualora non già previsto nel titolo abilitativi originario e/o modifiche di sagoma e prospetto;</p> <p>RE, MO, MS.</p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC</p>

	<p>n°76/2019</p> <p>E' ammesso il frazionamento degli alloggi in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore delle presenti norme, solo qualora la dimensione minima delle unità abitative ricavate sia pari a SU 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto;</p> <p>Qualora si preveda l'incremento del numero di alloggi per edifici in corso di realizzazione dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti, scarichi ed infrastrutture viarie di accesso all'insediamento;</p> <p>Richiamando i contenuti della scheda di Valsat, è fatto obbligo unitamente al deposito della SCEA di documentazione attestante la compatibilità ambientale con particolare riferimento alle matrici <b>Acustica, Acque e accessibilità</b> anche corredata da prove strumentali di rilievo dello stato di fatto.</p> <p>Qualora nella verifica dello stato di fatto emergessero delle criticità, di concerto con l'Amministrazione, si provvederà alla redazione da approvarsi con delibera di Giunta Comunale di un programma operativo che contenga il dettaglio delle opere di mitigazione previste e le modalità di realizzazione.</p> <p>La suddetta documentazione dovrà altresì dare atto delle impossibilità rilevate o rilevabili in loco per la realizzazione delle stesse (es. determinazione della distanza dalla pubblica fognatura, dalle fonti di rumore, ecc) e delle modalità di superamento delle stesse.</p> <p>A decorrere dalla data di deposito della SCEA e fino alla data di sostituzione dell'impianto è fatto obbligo il deposito al SUE di attestazione di periodico monitoraggio della qualità degli scarichi. Si richiamano i contenuti di cui al Dlgs 152/2006.</p> <p>E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari per allacciamento alla pubblica fognatura.</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
<p>Prescrizioni specifiche per Permessi di Costruire sospesi in regime di salvaguardia</p>	<p>E' ammesso il rilascio dei titoli abilitativi in relazione alle capacità edificatorie indicate nell'istanza;</p> <p>Ogni alloggio dovrà essere dotato di autorimessa pertinenziale in forma chiusa della misura minima di mq.15 o alternativamente di posto auto coperto della misura minima di mq. 12,5</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici il titolo dovrà prevedere la distribuzione degli stessi nell'area di insediamento con caratteristiche tipiche della corte agricola, anche con riferimento all'abaco dei tipi edilizi;</p> <p>Le superfici accessorie pertinenziali realizzate in corpo separato dovranno essere accorpate e localizzate avendo cura di minimizzarne l'impatto visivo dalla via pubblica;</p> <p>I singoli edifici potranno svilupparsi per un numero massimo di piani pari a due con copertura a falda inclinata con pendenze tipiche del territorio rurale;</p> <p>I colori e le finiture dovranno armonizzarsi per tipologia a quelle esistenti nel territorio rurale;</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti ed infrastrutture viarie di accesso,</p> <p>Per la realizzazione di gruppi di edifici, e quindi in numero superiore a 1, dovrà essere realizzato idoneo impianto di smaltimento dei reflui calcolato sulla base di tutti gli ae insediabili previa acquisizione del parere da parte degli Enti competenti</p>
<p>Interventi ammessi post costruzione</p>	<p>RE, MO, MS</p> <p>Non è ammesso alcun intervento in seguito al quale si abbia incremento di carico urbanistico, come disciplinato dalla DAL 186/2018 recepita con DCC n°76/2019</p> <p>E' ammesso il frazionamento degli alloggi esistenti, solo qualora la dimensione</p>

	<p>minima delle unità abitative ricavate sia pari a SU 80 mq e sia garantita la realizzazione di posti auto privati pertinenziali all'interno del lotto.</p> <p>Dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento per quanto attiene la realizzazione di reti, scarichi ed infrastrutture varie di accesso, previa acquisizione dei pareri degli enti.</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>Nel caso di edifici realizzati in prossimità di agglomerati urbani consolidati o di espansione previsti nel PSC, dovranno provvedere alla realizzazione di allacciamenti in pubblica fognatura, in sostituzione di impianti di scarico in acque superficiali o subirrigazione, preliminarmente alla scadenza delle relative autorizzazioni. L'intervento potrà essere attuato anche per mezzo di Permesso di costruire convenzionato che regoli i tempi e le modalità di esecuzione. E' ammessa altresì la realizzazione di adeguamento degli impianti fognari prevedendone il collegamento ad ambiti di espansione anche già convenzionati</p> <p>Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti alla data di rilascio o deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità., fatta salva l'eventuale dotazione in esubero rispetto ai minimi previsti e quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativi</p> <p>Il rilascio dei titoli finalizzati alla realizzazione di alloggi di nuovo insediamento è subordinata alla progettazione/realizzazione di opere infrastrutturali necessarie al fine del raggiungimento di una piena compatibilità ambientale degli insediamenti esistenti e/o realizzati con intervento diretto ai sensi dell'ex art. 32.2 RUE previgente (ex fascia H11). E' fatto obbligo ai soggetti attuatori di concorrere alla realizzazione di dette opere di mitigazione da valutare localmente in relazione alle reciproche interferenze rispetto a tutte le matrici ambientali, le quali dovranno formare oggetto di specifico approfondimento, e comunque con particolare riferimento alle matrici ARIA, ACQUA, TRAFFICO e RUMORE. Tali compensazioni dovranno essere previste negli strumenti attuativi (PdC Convenzionati per i titoli non ancora rilasciati) o in altre forme di concertazione</p> <p><b>Modifiche inserite a seguito della approvazione del Documento di Intesa</b></p>

**Parametri :**

**1. Dotazioni standard da applicare negli interventi da realizzare :**

Gli standard si applicano nei casi previsti dalla normativa sovraordinata:

- standard residenziali e per le attività compatibili con la residenza:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 41
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 41 (da monetizzare)
- verde pubblico: 25 mq ogni 28 mq di Su (da monetizzare)

altezza degli edifici (H):

uguale all'esistente, o da ricondursi alle caratteristiche tipologiche tipiche del territorio rurale e delle corti agricole, e pertanto altezza massima pari a due piani con altezza del fronte minima ml. 6,50 e pendenza della falda 33%.

- distanza tra edifici/Distacco (De) all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a dotazioni di servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici/Distacco (De) fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono

- essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine di proprietà: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
  - distanza degli edifici dai confini di Ambito urbanistico: tra il territorio rurale e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza (H) di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza (H) superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà;
  - distanza dal confine stradale: minima m. 5, all'interno dei Centri abitati, minimo 5 metri dalla fascia di rispetto stradale, all'esterno dei centri abitati, salvo diversa prescrizione indicata nelle Tavole del RUE. Comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o valutare distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti sul fronte stradale in oggetto.

(...omissis...)





CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA  
Bologna

Proposta N. 297 / 2021  
AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL RUE 2017 IN ADEGUAMENTO ALLA  
VARIANTE 1/2017 AL PSC**

**PARERE TECNICO**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 12/03/2021

IL RESPONSABILE  
EVANGELISTI IRENE  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA  
Bologna

Proposta N. 297 / 2021  
AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL RUE 2017 IN ADEGUAMENTO ALLA  
VARIANTE 1/2017 AL PSC**

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.

Lì, 12/03/2021

IL RESPONSABILE  
LANDINI MONICA  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA  
Bologna

**Attestazione di Esecutività**

**Deliberazione di Consiglio Comunale N. 19 del 17/03/2021**

AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE AL RUE 2017 IN ADEGUAMENTO ALLA  
VARIANTE 1/2017 AL PSC**

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Ente.

Li, 10/01/2023

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
CICCIA ANNA ROSA  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA**  
Bologna

**Attestazione di Avvenuta Pubblicazione**

**Deliberazione di Consiglio Comunale N. 19 del 17/03/2021**

**Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE AL RUE 2017 IN ADEGUAMENTO ALLA  
VARIANTE 1/2017 AL PSC**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Ente a partire dal 22/03/2021 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Li, 10/01/2023

**L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE**  
**CICCIA ANNA ROSA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)