



Definizione stile: Titolo 4: Allineato a sinistra

COMUNE DI COLLECCHIO

PIANO URBANISTICO GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE ~~RELATIVA-RELATIVE~~ ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Il presente testo rappresenta le Norme di attuazione del Piano Urbanistico Generale adottate con Delibera di Giunta Comunale il 27/02/2019 con atto n° 12

In modalità Revisione con carattere rosso per gli inserimenti e blu per le cancellazioni vi sono le modifiche derivanti dalle controdeduzioni delle osservazioni del CUAV.

In modalità revisione in corsivo colore rosso vi sono le modifiche derivanti dalle precisazioni introdotte con delibera di Consiglio Comunale il 10/03/2020 n° 14. (art. 5.3)

Formattato: Tipo di carattere:
Grassetto

|

Formattato: Giustificato, Rientro:
Sinistro: 1,5 cm, SpazioPrima: 3 pt,
Dopo: 0 pt, Interlinea singola

SOMMARIO

Comune di Collecchio.....	1
Piano Urbanistico Generale	1
Norme di attuazione relative alla disciplina degli interventi diretti	1
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	85
Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa.....	85
Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG	95
Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme.....	118
Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi.....	118
Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	128
Art. 1.6 - Definizioni degli usi urbanistici	129
Art. 1.7 - Uso esistente.....	1714
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti	1744
Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....	1915
Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	1915
Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi	2016
Art. 2.3 - Articolazione dei parcheggi.....	2016
Art. 2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi	2147
Art. 2.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali	2218
Art. 2.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni.....	2319
Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	2521
Art. 2.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione.....	2622
Art. 2.9 –Strade, percorsi ciclabili e pedonali	2622
Art. 2.10 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale e a sede ferroviaria	2622
Art. 2.11 - Strade private in territorio rurale	2723
Art. 2.12 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	2723
Art. 2.13 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione	2925
Art. 2.14 - Cimiteri.....	2925
Titolo III – Tutela dell'identità storico culturale del territorio e dell'ambiente.....	3127
Disposizioni per gli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale e relative pertinenze	3127
Art. 3.1 - Disposizioni generali e unità di intervento	3127
Art. 3.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	3127
Art. 3.3 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso (CD).....	3430

Art. 3.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati	3531
Disposizioni di tutela del paesaggio rurale	4137
Art. 3.5 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale.....	4137
Art. 3.6 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale.....	4137
Art. 3.7 Disposizioni per il miglioramento ecologico e paesaggistico del territorio rurale.....	4238
Titolo IV – Rigenerazione urbana per INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	4440
Zone urbane prevalentemente residenziali	4440
Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	4440
Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani residenziali.....	4440
Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R.....	4541
Art. 4.4 - Interventi ammessi nelle zone R.1.....	4541
Art.4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2.....	4642
Art. 4.6 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3 e R.4.....	4642
Art. 4.7 - Interventi ammessi nelle zone R.5.....	4743
Zone urbane prevalentemente produttive	4945
Art. 4.8 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi.....	4945
Art. 4.9 - Destinazioni d'uso nelle zone P.....	5046
Art. 4.10 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P.....	5046
Art. 4.11 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1.....	5147
Art. 4.12 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2.....	5147
Art.4.13 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.3.....	5147
Art.4.14 - Interventi edilizi ammessi nella zona P.4 (Filagni)	5147
Art. 4.15 - Interventi ammessi nelle zone P.5.....	5247
Titolo V – Territorio rurale – Disposizioni generali	5349
Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale	5349
Art. 5.2 – Interventi previsti e consentiti al di fuori delle attività agricole	5349
Art. 5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	5450
Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	5652
Art 5.5 - Nuclei residenziali rurali.....	5854
Art. 5.6 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici incongrui	5955
Art. 5.7 - Aree specificamente attrezzate per la valorizzazione ambientale per attività ricreative, sportive, culturali e turistiche compatibili.....	6056
Art. 5.8- Attività ricettive, ristorative e di agriturismo	6056
Art. 5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali	6157
Art. 5.10 - Impianti di produzione di energia (c4).....	6157
Art. 5.11 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f10); reti tecnologiche e relativi impianti (f8); impianti per l'ambiente (f9)	6257

Art. 5.12 - Interventi di movimento di terra, realizzazione di invasi idrici e modifica morfologica dei corpi idrici.....	6258	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE.....	6359	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 6.1 - Definizioni preliminari.....	6359	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale.....	6460	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 6.3 - Interventi di NC per uso a1: abitazioni.....	6564	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 6.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso e1: fabbricati di servizio all'agricoltura	6662	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art.6.5 - Interventi di NC, per uso e2 (allevamenti produttivi).....	6662	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 6.6 - Interventi di NC per uso e3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici	6763	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 6.7 - Serre stagionali.....	6763	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 6.8 – Attività agrituristiche.....	6763	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Comune di Collecchio.....	1	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Piano Urbanistico Generale	1	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Norme di attuazione relativa alla disciplina degli interventi diretti	1	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	5	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 1.1- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa.....	5	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 1.2 –Elaborati costitutivi del PUG	5	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 1.3 –Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme.....	7	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 1.4 –Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi.....	8	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	8	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 1.6 –Definizioni degli usi urbanistici	9	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 1.7 –Uso esistente.....	13	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 1.8 –Costruzioni preesistenti	14	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....	15	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.1 –Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	15	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.2 –Aree per attrezzature e spazi collettivi	16	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.3 –Articolazione dei parcheggi.....	16	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.4 –Requisiti tipologici dei parcheggi.....	17	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.5 –Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali	18	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.6 –Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi –Quantità di dotazioni.....	19	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.7 –Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi –Caratteristiche e localizzazione	21	Formattato ...
Art. 2.8 –Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi –Casi di monetizzazione.....	22	Formattato ...
Art. 2.9 –Strade, percorsi ciclabili e pedonali	22	Formattato ...
Art. 2.10 –Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale e a sede ferroviaria.....	22	Formattato ...

Art. 2.11 – Strade private in territorio rurale	23	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.12 – Impianti di distribuzione dei carburanti.....	23	
Art. 2.13 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione	25	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 2.14 – Cimiteri.....	25	
Titolo III – Tutela dell’identità storico culturale del territorio e dell’ambiente	27	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Disposizioni per gli edifici di interesse storico architettonico o culturale e testimoniale e relative pertinenze	27	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 3.1 – Disposizioni generali e unità di intervento	27	
Art. 3.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	27	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Art. 3.3 – Destinazioni d’uso e cambi d’uso (CD).....	30	
Art. 3.4 – Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati	31	Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica
Disposizioni di tutela del paesaggio rurale	37	
Art. 3.5 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale.....	37	Formattato ...
Art. 3.6 – Criteri morfo tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale.....	37	Formattato ...
Art. 3.7 – Disposizioni per il miglioramento ecologico e paesaggistico del territorio rurale.....	38	Formattato ...
Titolo IV – Rigenerazione urbana per INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	40	Formattato ...
Zone urbane prevalentemente residenziali	40	Formattato ...
Art. 4.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	40	Formattato ...
Art. 4.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani residenziali.....	40	Formattato ...
Art. 4.3 – Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R.....	41	Formattato ...
Art. 4.4 – Interventi ammessi nelle zone R.1.....	41	Formattato ...
Art. 4.5 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2.....	42	Formattato ...
Art. 4.6 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3 e R.4.....	42	Formattato ...
Art. 4.7 – Interventi ammessi nelle zone R.5.....	43	Formattato ...
Zone urbane prevalentemente produttive	45	Formattato ...
Art. 4.8 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi.....	45	Formattato ...
Art. 4.9 – Destinazioni d'uso nelle zone P.....	46	Formattato ...
Art. 4.10 – Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P.....	46	Formattato ...
Art. 4.11 – Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1.....	46	Formattato ...
Art. 4.12 – Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2.....	47	Formattato ...
Art. 4.13 – Interventi edilizi ammessi nelle zone P.3.....	47	Formattato ...
Art. 4.14 – Interventi edilizi ammessi nella zona P.4 (Filagni)	47	Formattato ...
Art. 4.15 – Interventi ammessi nelle zone P.5.....	47	Formattato ...
Titolo V – Territorio rurale – Disposizioni generali	49	Formattato ...
Art. 5.1 – Articolazione del territorio rurale	49	Formattato ...
Art. 5.2 – Interventi previsti e consentiti al di fuori delle attività agricole	49	Formattato ...
Art. 5.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	50	Formattato ...

Art. 5.4 – Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	52
Art. 5.5 – Nuclei residenziali rurali.....	54
Art. 5.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici incongrui.....	55
Art. 5.7 – Aree specificamente attrezzate per la valorizzazione ambientale per attività ricreative, sportive, culturali e turistiche compatibili.....	55
Art. 5.8 – Attività ricettive, ristorative e di agriturismo.....	56
Art. 5.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali.....	56
Art. 5.10 – Impianti di produzione di energia (c4).....	57
Art. 5.11 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f10); reti tecnologiche e relativi impianti (f8); impianti per l'ambiente (f9).....	57
Art. 5.12 – Interventi di movimento di terra, realizzazione di invasi idrici e modifica morfologica dei corpi idrici.....	57
Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE.....	59
Art. 6.1 – Definizioni preliminari.....	59
Art. 6.2 – Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale.....	60
Art. 6.3 – Interventi di NC per uso a1: abitazioni.....	60
Art. 6.4 – Interventi di NC, AM, DR per uso e1: fabbricati di servizio all'agricoltura.....	61
Art. 6.5 – Interventi di NC, per uso e2 (allevamenti produttivi).....	62
Art. 6.6 – Interventi di NC per uso e3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	62
Art. 6.7 – Serre stagionali.....	62
Art. 6.8 – Attività agrituristiche.....	62

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

Formattato: Car. predefinito paragrafo, Controllo ortografia e grammatica

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa

1. La presente normativa di attuazione del Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG) del Comune di Collecchio è redatta ai sensi della L.R. 21/12/2017 n. 24 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione degli interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo diretto, ivi compresi permessi di costruire convenzionati.
2. Le presenti norme, applicando le indicazioni espresse nella “Strategia per la qualità urbana e ambientale” del PUG, disciplina in particolare gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui all’art. 7 comma 4 della L.R. 24/2017, attuabili sia nel territorio urbanizzato, ai sensi dell’art. 33 comma 4, che nel territorio rurale, ai sensi dell’art. 36 della medesima legge.

3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi edilizi con procedura diretta, non comportante l'approvazione di Accordi Operativi, deve attenersi alle prescrizioni delle presenti Norme, oltre che del Regolamento Edilizio.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del PUG, come previsto dall'art. 46 della L.R. 24/2017, sono abrogati il PSC, il POC ed il RUE del Comune e ogni altra disposizioni regolamentare emanata dal Comune che contrasti o risulti incompatibile con le presenti Norme, le quali quindi assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.5.
5. Le presenti Norme si applicano nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano a vario titolo le modificazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili. Qualunque riferimento ad una specifica disposizione legislativa sovraordinata, si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.

Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG

Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

Il **Quadro conoscitivo (QC)**, composto dai seguenti elaborati:

- QC_REL_A1 Sistema economico
- QC_REL_A2 Analisi dinamiche demografiche
- QC_REL_B1 Sistema ambientale
- QC_REL_B2 Relazione geologica
- QC_B1 Il sistema delle tutele ed emergenze ambientali del paesaggio
- QC_B2 Le infrastrutture turistiche
- QC_B3 Carta dissesto
- QC GEO_01 Carta geologica
- QC GEO_02 Carta della pericolosità geoambientale
- QC GEO_03 Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi
- QC GEO_04 Carta delle indagini
- QC GEO_05 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
- QC GEO_06 Carta di microzonazione sismica – Livello 2
- QC_REL_C1 Sistema insediativo
- QC_REL_C_ALL1 Censimento del patrimonio edilizio storico in ambito urbano
- QC_REL_C_ALL2 Censimento del patrimonio edilizio storico in territorio rurale
- QC_REL_C_ALL3 Censimento del patrimonio edilizio non storico in territorio rurale
- QC_REL_C_ALL4 Potenzialità rischio archeologico
- QC_REL_C_ALL5 Analisi traffico
- QC_REL_C_ALL6 Grandi contenitori dismessi in territorio rurale
- QC_REL_C_ALL7 Censimento dei Servizi
- QC_C1 Indirizzi insediativi e infrastrutturali del PTCP
- QC_C2 Dotazioni territoriali
- QC_C3 Analisi sistemi insediativi
- QC_C4 Infrastrutture
- QC_C5 Reti smaltimento delle acque
- QC_C6 Rete di distribuzione del gas
- QC_C7 Rete di distribuzione dell'acqua

- QC_REL_C2 Sistema rurale
- QC_C8 Uso del suolo
- QC_C9 Censimento del patrimonio edilizio e sistema agricolo
- QC_C10 Prestazioni energetiche
- QC_C11 Prestazioni sismiche
- QC_C12 Analisi del sistema produttivo
- QC_C13 Censimento dei servizi
- QC_C14 Carta della potenzialità del rischio archeologico
- QC_D1 Mosaico degli strumenti urbanistici
- QC_D2 Stato di attuazione della pianificazione vigente
- QC_REL E Erir

Elaborati della microzonazione di III^ livello

- Carta delle frequenze naturali dei terreni
- Carta geologico – tecnica
- Carta delle indagini
- Carta di micro zonazione sismica FA i,s, 0,1 – 0,5 s
- Carta di micro zonazione sismica FA i,s, 0,5 – 1,0 s
- Carta di micro zonazione sismica FA P.G.A.
- Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
- Carta delle velocità delle onde di taglio S
- Relazione illustrativa

La **Tavola dei Vincoli (Tav.Vin.1 e Vin.2)**, in scala 1:5000 e relativa **Scheda dei Vincoli**;

Gli elaborati progettuali , costituiti da:

- Relazione sulle Strategie per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA)
- Tav. 1 Carta-Tavola delle strategie
- Tav. 2 TavolaCarta delle opportunità
- Tav. 3 Disciplina degli interventi edilizi diretti, in scala 1:5000;
- Tav.4 Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato
- le presenti Norme di Attuazione degli interventi diretti
- Struttura e Attuazione del Piano (S.A.P)
-

Gli elaborati di sostenibilità ambientale e territoriale:

- VALSAT_01 Valutazione ambientale dello stato del territorio e indirizzo delle strategie
- VALSAT_02 Verifica di sostenibilità ambientale e monitoraggio delle strategie
- VALSAT_03 Sintesi non tecnica
- VALSAT_ALL_1 Studio per la valutazione di incidenza SIC-ZPS IT4020021 “Medio Taro”
- VALSAT_ALL_2 Studio per la valutazione di incidenza SIC IT4020001 “Boschi di Carrega”
- Tavola 1.1a Carta del sistema dell’abitare
- Tavola 1.1b Carta della qualità del sistema dell’abitare
- Tavola 1.2a Carta del sistema dell’abitare

- Tavola 1.2b Carta della qualità del sistema dell'abitare
- Tavola 2a Carta del sistema della mobilità
- Tavola 2b Carta della qualità del sistema della mobilità
- Tavola 3a Carta del sistema del turismo e della cultura
- Tavola 3b Carta della qualità del sistema del turismo e della cultura
- Tavola 4a Carta del sistema del paesaggio
- Tavola 4b Carta della qualità del sistema del paesaggio
- Tavola 5a Carta del sistema agro ambientale
- Tavola 5b Carta della qualità del sistema agro ambientale
- Tavola 6a Carta del sistema ecologico
- Tavola 6b Carta della qualità del sistema ecologico
- Tavola 7a Carta del sistema territoriale
- Tavola 7b Carta della qualità del sistema territoriale

Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme

1. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale per intervento edilizio diretto (o convenzionato) sono definite nei Titoli seguenti, fermo restando il sovraordinato rispetto di tutte le eventuali norme di tutela o vincoli che interessino l'immobile, evidenziate nella Tavola dei Vincoli e richiamate nella Scheda dei Vincoli (di cui all'art. 37 della L.R. 24/2017), o comunque vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela di cui alla tavola dei Vincoli e alla relativa Scheda dei Vincoli o comunque da norme sovraordinate vigenti prevalgono sempre sulle presenti norme.

Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi

1. IL PUG assume ed utilizza le definizioni tecniche uniformi di cui all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.
2. Il PUG utilizza quale unità di misura dell'edificazione e dell'edificabilità la Superficie Complessiva (SC). Laddove si individua l'indice di utilizzazione fondiaria è da intendersi il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.
3. Nel presente testo si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:
 - AO = Accordo operativo
 - Art. = articolo
 - CD = Cambio d'uso
 - CQAP = Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio
 - D.G.R. = delibera della Giunta regionale
 - D.Lgs. = Decreto legislativo
 - D.I. = Decreto interministeriale
 - D.M = Decreto Ministeriale
 - D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica
 - L.R. = Legge regionale
 - MO = Manutenzione ordinaria
 - MS = Manutenzione straordinaria
 - NC = Nuova costruzione
 - RC = Restauro e risanamento conservativo
 - RE = Ristrutturazione edilizia
 - RS = Restauro Scientifico
 - RU = Ristrutturazione urbanistica
 - PRA = Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola

- PUA = Piano urbanistico attuativo: si intende i Piani Particolareggiati, PEEP, PIP, Piani di recupero, e ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione ed avente effetti urbanistici equivalenti

Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017.
2. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del PUG, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Le presenti Norme non si applicano inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo.
3. Nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi, progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento convenzionati di cui sia già sottoscritta la convenzione alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici e relative modalità di misura come definiti nel POC e RUE previgenti.
4. I Piani Urbanistici attuativi che alla data di adozione delle presenti norme siano approvati ma non ancora convenzionati e per quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, possono essere attuati secondo le disposizioni e i parametri edilizi ed urbanistici in essi contenuti a condizione che:
 - siano espressamente richiamati nella "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" come possibili attuazioni coerenti e compatibili con la strategia stessa;
 - la relativa convenzione venga sottoscritta entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R.24/2017 e nella convenzione sia prescritto per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, un termine perentorio di non più di 180 giorni dalla sottoscrizione.
5. I Piani di Recupero riferiti agli "Elementi di Unità di Paesaggio" così come definiti dall'art.37.1 della parte prima del RUE previgente, che alla data di adozione delle presenti norme siano almeno adottati, possono essere attuati secondo le disposizioni e i parametri edilizi ed urbanistici in essi contenuti a condizione che la relativa convenzione venga sottoscritta entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 e nella convenzione sia prescritto per l'avvio degli interventi un termine perentorio di non più di 180 giorni dalla sottoscrizione.
6. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 4 e 5 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PUG.

Art. 1.6 - Definizioni degli usi urbanistici

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone omogenee e sottozone del territorio sono definite attraverso elencazioni, ed eventuali specificazioni, dei **tipi di uso** urbanisticamente significativi, di seguito definiti.
2. L'elenco dei tipi d'uso urbanistici che segue deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le relative opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria. Il tipo d'uso è una caratteristica riferita a ciascuna Unità immobiliare nella sua interezza, non a sue parti.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi compatibili o non compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PUG;

- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Ogni cambiamento da un tipo d'uso ad un altro di quelli di seguito elencati costituisce intervento di Cambio d'Uso.
5. I tipi di uso considerati sono i seguenti, raggruppati in cinque categorie ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, a cui è aggiunta una ulteriore categoria per gli usi attinenti a funzioni collettive e di interesse generale che nel suddetto D.P.R. non sono previsti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze. Può comprendere le attività di affittacamere e attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1. **Alberghi**, come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.
- b4. **Residenze turistico-alberghiere** (hotel-residence), come definite dalla legislazione in materia.
- b5. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE

- c1. **Attività manifatturiere** (salvo quelle ricomprese nell'uso c2 e quelle ricadenti nel gruppo E). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività complementari al processo produttivo stesso (magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto), nonché quelle terziarie interne all'impresa, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.¹
Comprende inoltre le attività di cui agli usi c2 e c6, quando siano collocate in zone urbane specializzate per attività produttive.
- c1b **Impianti produttivi agroalimentari:** comprendono prosciuttifici, salumifici, caseifici, cantine, laboratori di smielatura, disidratatori e ogni altra lavorazione produttiva di prodotti agricoli o zootecnici e di prodotti alimentari in genere; comprendono gli spazi produttivi veri e propri e relativi uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto; possono comprendere mense e pubblici esercizi interni; sono ammesse inoltre attività direttamente complementari all'industria agroalimentare e sua filiera.
Comprende inoltre le attività di cui all'uso e3 ed e6, quando siano collocate in zone urbane specializzate per attività produttive.

¹ La vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

- c2. **Artigianato produttivo manifatturiero** di tipo laboratoriale **compatibile con l'ambiente urbano**. Comprende attività produttive collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
 - assenza di emissioni di radiazioni nocive;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
 - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
 - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
 - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
 - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
 - ogni altro requisito o accorgimento tecnico e gestionale prescritti dalla AUSL e ARPA ai fini di assicurare la compatibilità con il contesto.
- Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.
- c3. **Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci**. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di magazzinaggio, deposito temporaneo, logistica, trasporto di merci; nonché mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.
- c4. **Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 28/2011.
- Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite SCIA, ovvero "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia..
- c5. **Artigianato dei servizi** alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
- c6. **Artigianato dei servizi ai veicoli**. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale. Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.
- c7. **Attività terziarie specializzate**. Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici; case di cura; poliambulatori aventi una Su superiore a 400 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 200 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).
- c8. **Attività terziarie diffuse**. Studi professionali, attività di servizio e ~~piccoli~~ uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi c7 e , c9 e gli ambulatori fino a 400 mq. di Su.
- c9. **Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 200 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe III.

- c10. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c9.
- c11. **Attività estrattive**. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- c12. **Attività di parcheggio**. Comprende le attività economiche private 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.

D) FUNZIONI COMMERCIALI

- d1. **Esercizi commerciali di vicinato**. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.
- d2. **Medio-piccole strutture di vendita**. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq.. Si distinguono in:
- d2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto ²;
 - d2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- d3. **Medio-grandi strutture di vendita**. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq.. Si distinguono in:
- d2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto ³;
 - d2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- d4. **Grandi strutture di vendita**. Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq. Si distinguono in:
- d4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
 - d4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.
- d5. **Attività commerciali all'ingrosso**. Comprende edifici e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso. Nel quadro dell'uso d5, alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 7/2014.
- d6. **Distribuzione carburanti** per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- d7. **Commercio al dettaglio su aree pubbliche** e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

E) FUNZIONI RURALI

- e1. **Attrezzature per l'agricoltura**. Magazzini e depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici,

² Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

³ Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.

- e2 **Allevamenti produttivi agricoli.** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti zootecnici. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami).
- e3 **Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione** di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale. Comprende inoltre le attività che forniscono servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio.
- e4 **Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio, non destinate ad essere completamente rimosse stagionalmente. Per serre fisse si intendono edifici finalizzati alla produzione di piante in ambiente protetto le cui chiusure (ossia l'insieme di pareti e copertura) sia costituito da materiali trasparenti per almeno l'80%.
- e5 **Allevamenti di animali d'affezione.** Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie e i piccoli allevamenti per autoconsumo; sono considerati per autoconsumo gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie, elevabili a 30 nel caso degli avicoli, e comunque per un massimo di 30 capi complessivamente.
- e6 **Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi. **Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato.
- e7 **Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.

F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- f1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, culturali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- f2 **Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti.
- f3 **Parcheggi pubblici** in sede propria. Comprende autorimesse, autosilos e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi privati o che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- f4 **Aree a verde e a parco;** edifici e aree attrezzate per il relax all'aria aperta e l'esercizio di pratiche sportive e ricreative aperte al pubblico e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- f5 **Attività di istruzione superiore,** di formazione e di ricerca. Comprende le scuole superiori, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.
- f6. **Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.
- f7. **Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f8. **Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Nella misura in cui gli impianti relativi a dette reti siano di modesta dimensione, ossia aventi una superficie coperta non superiore a 40 mq, si considerano compatibili in ogni ambito del territorio comunale, fermi restando il rispetto dei vincoli di tutela di cui alla Carta dei Vincoli.

Comprende inoltre gli **impianti di trasmissione via etere** (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

- f9. **Impianti per l'ambiente.** Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f10. **Servizi della pubblica amministrazione,** servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f11. **Cimiteri** e attrezzature cimiteriali. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f12. **Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti.** Rigurda aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f13. **Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.
- f14. **Attrezzature per la Difesa Nazionale.** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

Art. 1.7 - Uso esistente

- 1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente intervento edilizio, ivi compresi i titoli abilitativi in sanatoria, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali.
- 2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso e1 o e2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti

- 1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione 'esistente' o 'preesistente' ad una determinata data si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza da data antecedente all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
- 2. Si considerano non più esistenti alla data di adozione delle presenti norme quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, fossero a tale data in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di iscrizione al catasto, non fossero da considerare "catastalmente individuabili né perimetrabili" in quanto prive totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai, ovvero delimitate da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro in tutto il perimetro.
- 3. Gli edifici che si trovino nelle condizioni di cui al comma 2 possono essere ripristinati nei soli seguenti casi:
 - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela RS o A3 di cui all'art.3.2

- b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativo in relazione a situazioni di pericolosità, e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.
- 4. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste nelle presenti norme, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno essere oggetto di interventi edilizi diretti soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
 - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono anche definite "opere di urbanizzazione primaria", al fine anche di determinare gli "oneri di urbanizzazione" secondo quanto definito dalla legislazione nazionale e regionale.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata.
3. Nel caso di interventi edilizi residenziali nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
 - strada di accesso (anche non asfaltata);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
 - rete di distribuzione dell'acqua; oppure, nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione da parte dell'AUSL;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti.
4. Qualora le opere di cui ai commi 2 e 3 non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del

soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 2.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del PUG, insieme con le aree a ciò destinate individuate negli Accordi Operativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 2.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
4. **Usi ammissibili** - In queste aree sono previsti i seguenti usi: f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f10, f13.
Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f8, f9 limitatamente alle isole ecologiche, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, f12 (commercio su suolo pubblico, fiere, spettacoli viaggiatori, b5 (pubblici esercizi).
Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
6. **Usi ammessi e interventi consentiti** per ciascun tipo di area.
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi.
Le destinazioni indicate nelle tavole del PUG attraverso detti simboli in ciascuna area possono comunque essere modificate attraverso delibere del Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al PUG.
Sono sempre ammessi gli interventi edilizi conservativi (MO, MS, RC, RE). Gli interventi NC, nonché CD nell'ambito degli usi previsti, sono disciplinati previa delibera della Giunta Comunale.

Art. 2.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
 - A) parcheggi pubblici (P1),
 - B) parcheggi pertinenziali (Pp);
 - C) parcheggi privati non pertinenziali.

2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato immobile o insediamento.
5. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 2.5 in relazione ai vari tipi d'uso, e ai fini dell'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se possono essere unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
6. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (anche ricadente in territorio rurale), purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
7. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, ossia destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute in specifici strumenti attuativi o specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge. Nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali possono invece essere di uso privato e riservato e quindi assume la forma di singoli posti auto privati o autorimesse chiuse.
8. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 2.5.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico c12).

Art. 2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, le caratteristiche tecniche e le misure dimensionali minime da rispettare sono specificate nel Regolamento Edilizio.
2. I parcheggi che ricadano entro le zone tutelate come "aree di ricarica delle falde acquifere", di cui alla Tavola dei Vincoli, devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana tali da evitare la percolazione di inquinanti nel suolo, attraverso l'immissione nella fognatura pubblica, o ove non possibile, attraverso sistemi di trattamento (disoleatori) che comunque

garantiscano, secondo il parere ARPA, la tutela del corpo idrico. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.

In caso di realizzazione di parcheggi interrato o seminterrati in aree di inondazione per piena catastrofica, si richiamano le relative disposizioni i.

3. Negli edifici di nuova costruzione i parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), o da autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli su strato di terreno di almeno m.0,40.

Art. 2.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali

1. In tutti gli interventi edilizi di NC e in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 10. Ciò vale anche per gli interventi all'interno dei PUA vigenti, fatte salve disposizioni specifiche di tali PUA che prescrivano quantità maggiori.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento le quantità indicate dal comma 10 si intendono riferite alla sola SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 10, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione del comma 10 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano; ciò non è richiesto per interventi su edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi su edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Le quantità prescritte nel comma che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
10. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione agli usi.

- **usi a1, a2:** 1 posto auto ogni 50 mq di SU o frazione.
- **usi b1, b2, b4, e7:** 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU.
- **uso b3:** numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
- **usi b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1, d6, f1, f2:** 1 p.a. ogni 50 mq. di SU.
- **usi c1, c3, c4, c11, d5, e1, e2, e3, e5, e6, f10:** - 1 posto auto ogni 80 mq di SU; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- **usi c7, ~~c10~~, f5, f6:** di norma 1 p.a. ogni 25 mq di SU
- **uso c10:** il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
- **usi d2,d3,d4:** i valori minimi sono definiti come segue⁴ :

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Per gli usi **c12, e4, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f11, f12, f13, f14** non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 2.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, e fatte salve norme specifiche contenute in PUA o Accordi Operativi che prescrivano quantità diverse, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, anche in forma di ampliamento, (con

⁴ Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.

Si vedano inoltre le disposizioni contenute nei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni.

esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).

3. Negli interventi edilizi diretti (ivi compresi quelli soggetti a progetto unitario convenzionato) non compresi in PUA o Accordi Operativi, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, al netto della SA costituita da parcheggi pertinenziali coperti, sono fissate come segue:
- per gli usi residenziali: **P1 = 15 mq.**
 - per le attività e i servizi complementari alla residenza (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1): **P1 = 25 mq.**
 - per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 (questi ultimi solo nel caso di attività private): **P1 + U = 100 mq.**, di cui P1 non meno di 40 mq;
 - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4, d5): **P1 = 10 mq.**

Nel caso di interventi edilizi diretti all'interno di insediamenti attuati sulla base di PUA approvati successivamente alla legge regionale n.47/1978, ancorché la convenzione sia scaduta, non sono richiesti ulteriori parcheggi P1 oltre a quanto previsto nel PUA.

Per gli usi c11, c12, d6, e per tutti gli usi 'e' (funzioni rurali) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per tutte le funzioni 'f' (salvo che f5 e f6 se di natura privata) in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

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

Da	a	a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1	'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 solo nel caso di attività private	c1, c3, c4, d5	c11, c12, d6 e tutti gli usi 'e'
a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1	NO	SI	NO	NO	NO
'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, f5 e f6	NO	NO	NO	NO	NO
c1, c3, c4, d5	SI	SI	NO	NO	NO
c11, c12, d6 e tutti gli usi 'e'	SI	SI	SI	NO	NO

La quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto prescritto per l'uso precedente e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un Accordo Operativo o Piano Particolareggiato, o nei permessi di costruire convenzionati, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di Accordo Operativo o di P.P. o della convenzione che accompagna il permesso di costruire, tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento. In via orientativa, e non vincolante, si indicano le seguenti quantità, ogni 100 mq. di SC:
- per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1): **P1 + U = 70 mq.**, di cui P1 non meno di 20 mq.

- per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 questi ultimi solo nel caso di attività private): **P1 + U = 100 mq.**, di cui P1 non meno di 40 mq.;
- per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4, d5): **P1 + U = 15%** della STER

In sede di Accordo Operativo o P.P. o di convenzione che accompagna il permesso di costruire viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare.

7. Qualora in un Accordo Operativo o P.P. o permesso di costruire convenzionato siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non saranno ammissibili titoli abilitativo (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 2.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto a quanto previsto nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni multipiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'Accordo Operativo o del P.P., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come aree U:
 - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade che siano classificate di tipo A (m.100), , C (m.100), E (m.30), salvo che siano utilizzate come parcheggi;
 - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
 - le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 100;
 - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art.2.2 comma2.

Le aree di cui ai punti precedenti, se sistemate a verde, sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 2.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune al rilascio del titolo abilitativo. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

Art. 2.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione

1. All'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, negli interventi diretti non soggetti a convenzione, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione; può essere inoltre convertito nell'onere di realizzare dotazioni ecologiche o pere di qualificazione ambientale degli spazi pubblici, per un importo almeno pari a quello della monetizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq., il Responsabile del SUE può prescrivere la monetizzazione, ovvero accogliere la richiesta, se avanzata dal privato.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, che devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze ovvero l'irrelevanza di tali aree, per l'ubicazione e le caratteristiche, a rispondere a funzioni di pubblico interesse.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli casi ammissibili ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale 23 settembre 1999 N. 1253.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti, qualora ai sensi dell'art. 2.6 sia prescritta la cessione di aree, si applica di norma la monetizzazione.
6. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.24/2017, negli interventi all'interno del territorio urbanizzato, disciplinati da Accordo Operativo o Piano particolareggiato o permesso di costruire convenzionato il medesimo strumento o convenzione può disciplinare l'eventuale applicazione della monetizzazione, parziale o totale.
7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere utilizzate ai sensi dell'art. 9 della suddetta L.R.

Art. 2.9 – Strade, percorsi ciclabili e pedonali

1. Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C: i tratti, esterni ai centri abitati, delle seguenti strade:
 - S.S. 62;
 - S.P.49;
 - S.P. 15;
 - S.P. 120
 - Strada Mulattiera
2. Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti al di fuori dei centri abitati.
3. I requisiti tipologici e dimensionali minimi delle strade, dei percorsi ciclabili e dei percorsi pedonali sono stabiliti nel Regolamento Edilizio e/o dalla Normativa di settore vigente.

Art. 2.10 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale e a sede ferroviaria

1. **Individuazione.** Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.
2. Usi ammessi: f3, f7, f8; sono inoltre ammissibili gli usi d7 e f8 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso d6 è disciplinato dal successivo art. 2.12. Negli edifici delle stazioni ferroviarie ,oltre ai servizi per i viaggiatori che rientrano nelle funzioni proprie dell'infrastruttura sono ammissibili gli usi b5, c5, c8, c9 e d1, qualora autorizzati dalla proprietà.
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
3. Tipi di intervento ammessi: tutti.

Art. 2.11 - Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%.. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%. In riferimento alle nuove strade funzionali all'accesso ad insediamenti produttivi nel territorio rurale o ai suoi margini, sono ammesse larghezze maggiori e finiture di superficie diverse (asfaltatura) purché vengano documentate le particolari condizioni di utilizzo in sede di titolo abilitativo o PUA o Accordo Operativo. Sono comunque da garantire tutti gli accorgimenti di mitigazione ambientale e paesaggistica per il corretto inserimento dei nuovi manufatti.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

Art. 2.12 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del D.Lgs. n.32/1998 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della normativa regionale vigente;
 - delle disposizioni contenute nello specifico Allegato al Regolamento Edilizio;
 - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, in fregio alle sole strade statali, regionali e provinciali, con esclusione dei seguenti tratti: intero tratto Sp58 e il tratto di ~~SR62-SS62~~ costituente tangenziale al centro abitato (da strada Nazionale Est a via Spezia limitatamente al lato esterno verso la campagna);

Nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 60 dal limite della sede stradale.

3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Schede dei Vincoli; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli:
 - zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
 - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,

- zone di tutela naturalistica,
- aree ricomprese nei Parchi Regionali;
- sistema forestale e boschivo,
- aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004,
- complessi archeologici.

La localizzazione dei nuovi impianti deve, comunque, essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

4. **Impianti preesistenti**

Negli impianti di distribuzione preesistenti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono.

5. **Smantellamento**

Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato, dovrà prevedere:

- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D.Lgs.152/06;
- il ripristino dell'area alla situazione originale ovvero l'adeguamento alle disposizioni urbanistiche vigenti.

6. **Parametri edilizi** per impianti in territorio rurale:

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- SC max = 450 mq;
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- SCO max = 10% (con esclusione delle pensiline);
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 4.500 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

Per gli impianti in area produttiva si applicano i parametri edilizi della medesima area produttiva.

7. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: d1, b5, c6, ivi compresi i servizi i lavaggio grassaggio e assistenza ai veicoli, e inoltre c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici. Per l'insieme degli usi d1 e b5 è ammessa una SC max di mq. 300 con superficie di vendita massima per ogni unità commerciale pari a mq 100. Sono poi da applicarsi le disposizioni dell'allegato al regolamento edilizio non in contrasto con le presenti norme.

8. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" e inoltre le altre disposizioni nello specifico Allegato al Regolamento Edilizio.

9. Mitigazione degli impatti

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

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

Art. 2.13 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione

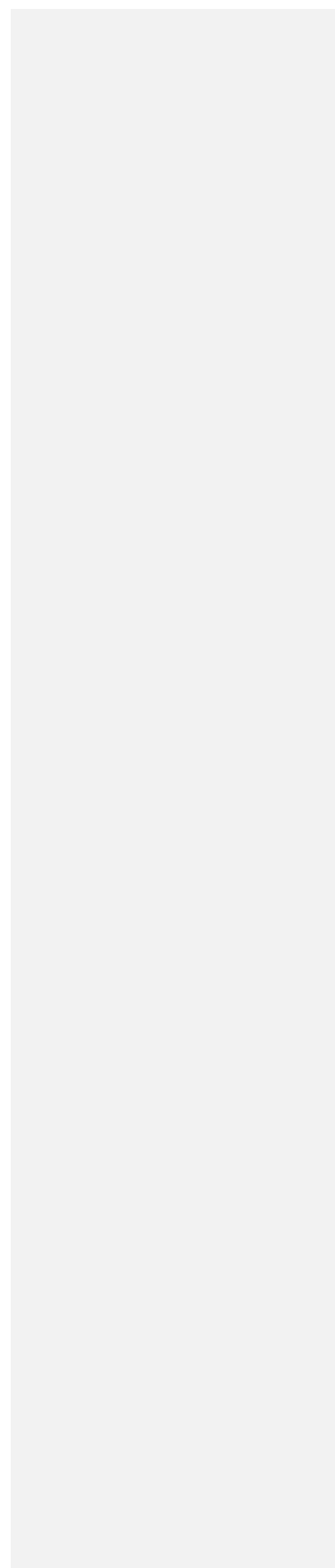
1. Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aeree, e ad impianti di trasmissione per la telefonia mobile (uso f8), si rinvia al Titolo 3 Capo IV del Regolamento Edilizio.

Art. 2.14 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f11; è ammesso inoltre l'uso d1 o d7 limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento.

Comune di Collecchio (PR)
Piano Urbanistico Generale (PUG)

Norme di attuazione



TITOLO III – TUTELA DELL'IDENTITÀ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Disposizioni per gli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale e relative pertinenze

Art. 3.1 - Disposizioni generali e unità di intervento

1. Per la particolare evoluzione storica dell'insediamento, nel Comune di Collecchio non è presente un centro storico ma sono presenti sia all'interno del territorio urbanizzato che nel territorio rurale aggregati o nuclei di impianto storico, ovvero corti rurali storiche con presenza di edifici di interesse storico-architettonico o testimoniale rurale.
2. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano gli interventi effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato, come individuati nella Tavola dei Vincoli.
3. Le disposizioni del presente Titolo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ciascun edificio ricade (zona omogenea urbana o territorio rurale) di cui ai Titoli successivi.
4. Nella Tavola dei Vincoli sono espressamente individuati gli immobili interessati da specifiche disposizioni sovraordinate di vincolo come beni culturali, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004. Tale individuazione esclude gli edifici vincolati "De Jure". Per l'applicazione puntuale delle disposizioni procedurali sugli immobili evidenziati si rimanda in ogni caso al decreto di vincolo.
5. Per gli edifici soggetti a tutela interni al territorio urbanizzato, per tutti gli interventi che eccedono quelli di manutenzione l'unità di intervento corrisponde all'unità edilizia; gli elaborati di rilievo devono quindi essere estesi a tutte le parti dell'unità edilizia, ivi compreso le pertinenze e l'area di pertinenza, anche qualora l'intervento da effettuare interessi solo singole parti o singole unità immobiliari, al fine di assicurare la congruenza dell'intervento con l'obiettivo del corretto recupero dell'intero immobile.
6. Per gli edifici soggetti a tutela ricadenti in territorio rurale le schede di censimento del patrimonio edilizio individuano i complessi edilizi storicamente composti da più edifici (corti rurali, complessi storici composti da palazzo o villa padronale e relativi edifici colonici e agricoli correlati). In questi complessi, ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi di manutenzione, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale, esteso a tutti gli edifici e a tutta l'area pertinenziale del complesso, individuabile anche sulla base della cartografia storica e altra documentazione storica, a prescindere dall'eventuale odierno frazionamento proprietario.
Tale schema progettuale è costituito da elaborati di analisi e di progetto in scala adeguata (pianze, prospetti, documenti storici e fotografici) e dovrà rappresentare idoneamente gli interventi documentabili già effettuati sull'area e quelli ritenuti necessari ad un corretto complessivo recupero dall'intero complesso, con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali, al sistema del verde di pertinenza, agli allacciamenti alle reti tecnologiche, agli spazi di parcheggio, al risanamento e alla organizzazione funzionale delle aree libere.
7. All'interno dell'area di pertinenza dei complessi rurali tutelati, come sopra individuata, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, fatto salvo quanto previsto agli artt. 5.3 comma 8 e 5.4 comma 6 riguardo alla realizzazione di posti-auto coperti.

Art. 3.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per ciascun edificio di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale individuato e tutelato dal PUG la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione dell'unità edilizia in una propria categoria di tutela,

definita in relazione alle caratteristiche edilizie originarie e al loro stato di conservazione o alterazione. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria di tutela di seguito descritte.

2. **Categoria RS.**

Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

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 strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

Per gli edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, nel caso abbiano subito importanti crolli parziali, in alternativa alla ricostruzione filologica può essere previsto il consolidamento e valorizzazione delle parti residue e una ricostruzione evocativa non filologica delle parti crollate.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS. Per gli interventi che eccedono la MO, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

L'intervento RS può comprendere la realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrate anche al di fuori del sedime dell'edificio; può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite di cui si abbia adeguata documentazione;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza e accessibilità in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

3. **Categoria A.**

Comprende tutte le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non già comprese nella categoria A.

4. **Sottocategoria A.1.**

Riguarda le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari; lo stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:

- il restauro e ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni considerate incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo e, anche in relazione al parere della CQAP, incompatibili con il recupero delle qualità architettoniche dell'edificio e del suo contorno;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, cornici, marcapiani, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. E' ammesso inoltre l'intervento RE all'eventuale recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

5. **Sottocategoria A.2.**

Riguarda le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. . Riguarda inoltre nel territorio rurale edifici con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.).

Gli interventi edilizi devono avere le medesime finalità elencate al comma precedente, con la specificazioni che sono ammesse inoltre le seguenti possibilità:

- a) l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti, salvo che ci siano solai di pregio, a volta o a cassettoni, rimanendo comunque fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il riordino delle superfetazioni, anche attraverso demolizione e ricostruzione con diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume;
- c) nel caso di riuso di edifici rurali con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.) è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari. In particolare è ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa (barchesse), ma non dei porticati: le tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura rispetto alla struttura originaria (es. vetrate, gelosie,). Ove l'altezza dei fienili lo consenta è ammessa la realizzazione di soppalchi, con relativi collegamenti verticali, purché permanga leggibile

l'unitarietà e continuità dello spazio interno originale. Nel caso di singole grandi aperture ad arco (del tipo "porta morta") è ammessa la chiusura con infissi e vetrate purché in arretramento di almeno un metro rispetto al filo della facciata.

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC, nonché D con riferimento alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue (tettoie, baracche e simili). E' ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente ai casi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) e al recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

6. Sottocategoria A.3.

Riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite o fortemente alterate, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di recuperare o ripristinare, a seconda del contesto, la compiutezza del complesso storico-architettonico o della corte rurale di cui l'edificio fa parte, o l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico, o, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso un recupero o una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari. In particolare devono prevedere:

- il ripristino degli aspetti significativi del tipo edilizio, quali la configurazione del volume, la forma delle coperture, le regole di partitura delle aperture; la presenza di porticati aperti, che non devono essere tamponati, il rapporto fra volumi edificati e aree scoperte;
- la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi e la riproposizione di eventuali particolari elementi morfologici, decorativi o di finitura.

L'intervento effettuabile è la RE o NC con le finalità e caratteristiche di cui sopra, nonché, successivamente al ripristino, MO e MS.

7. Categoria A.4. .

Comprende edifici che fanno parte di complessi edilizio o corti rurali di interesse storico- testimoniale ma privi di particolare pregio o in quanto fortemente manomessi e trasformati o in quanto costruzioni o ricostruzioni moderne.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO,; MS, RC, RE. E' ammissibile inoltre la demolizione con ricostruzione traslata nelle immediate vicinanze ma in posizione tale da risultare meno invasiva rispetto alla visuale del complesso edilizio tutelato, nonché la demolizione senza ricostruzione.

Nel caso di ristrutturazione che preveda il riordino dei prospetti, o estesa all'intero edificio, o comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio, deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

Nel caso di interventi manutentivi e conservativi, gli elementi morfologici e di finitura (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) devono essere conservati nel loro aspetto qualora siano omogenei o congruenti con il contesto storico-ambientale ovvero possono essere modificati nella direzione dell'omogeneizzazione, in adeguamento ai criteri di cui all'art. 3.4.

Non sono ammesse contraffazioni di aspetti costruttivi, morfologici o decorativi dell'edilizia tradizionale con materiali moderni.

Art. 3.3 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso (CD)

1. Negli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade.

2. Per gli edifici di categoria RS, di cui al precedente art. 3.2, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 3.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

2. **Materiali ed elementi costruttivi.**

Negli edifici di categoria RS, A.1 e A.2, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", reti di cucitura armate o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con materiali di imitazione.

3. **Strutture portanti orizzontali**

Di norma, gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico.

Negli immobili in categoria di tutela RS, A.1 e A.2, nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche. Le orditure lignee di sostegno a solai originari andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di tutela.

Eventuali volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, possono essere sostituite con strutture in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale. Solo negli edifici in categoria di tutela A.3 e A.4 è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

Dove le misure del vano consentano la realizzazione di un soppalco, questo deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso). Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.)

4. **Coperture**

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

risultassero modificate, è prescritto il ripristino delle pendenze originali delle falde, di norma fra 33% e 38%.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura (ossia la parte esterna visibile del pacchetto di copertura) con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il 'coppo' a canale in cotto. Negli immobili in categoria di tutela RS, A.1 e A.2, per la struttura portante è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato (orditure lignee, tavolati in legno, tavelle in cotto) utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore e integrato opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico (cordoli, tiranti, ecc.) e all'isolamento. Analogamente per il manto di copertura va utilizzato il materiale preesistente recuperabile integrandolo ove occorra con materiale dello stesso tipo e colore; non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili.. Per edifici in categoria di tutela A.3 e A.4 con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti, ma per gli edifici in categoria A.4 nel caso di integrale ricostruzione è prescritto il manto di copertura in 'coppi' di cotto.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura che può derivare dall'ispessimento e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico né di acciaioinox.

I comignoli, i torriotti, le altane, dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od eliminazioni. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (comignoli, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori,) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

5. **Collegamenti verticali**

Negli edifici di categoria RS, A.1 e A.2, gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

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

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, o ancora, salvo che per la categoria RS e A.1, su facciate secondarie non prospicienti spazi pubblici.

6. **Aperture e prospetti**

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela RS è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati.

Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela RS e nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela A.1 e A.2, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, l'eventuale realizzazione di nuove aperture può essere ammissibile

qualora, sulla base del parere della CQAP, si inserisca coerentemente nelle linee compositive della facciata e con l'uso dei medesimi materiali per gli infissi.

A piano terra sul fronte stradale degli edifici in categoria RS, A.1 e A.2, non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, salvo che per esigenze di sicurezza non diversamente risolvibili e salvo il ripristino di aperture preesistenti. L'eventuale modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre....) deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto, e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

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

Canali e pluviali dovranno essere in materiali preverniciati od in rame e di sezione circolare.

7. **Aperture sul piano di falda e sottotetti**

Negli edifici di categoria RS, A.1, A.2 e A.3, non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1,2 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali abitabili o che possono essere resi tali, per una superficie non superiore a 1/20 della superficie della falda, e da collocarsi preferibilmente nelle falde non prospicienti la pubblica via.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto.

Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m. 0,7 x 0,7). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

8. **Elementi decorativi**

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra da taglio quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili.. Quando siano irrecuperabili per il precario stato di conservazione, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con materiali analoghi a quello originale. Nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arenelle o altri materiali precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali anche diversi che diano esito morfologico conforme al preesistente.

Salvo che per gli edifici di interesse storico-architettonico, i bancali in precedenza realizzati in laterizio sagomato intonacato, possono eventualmente essere sostituiti con bancali realizzati in cemento sagomato a disegno semplice e intonacato

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

9. **Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno in mattoni "a faccia a vista", con sagra matura o velatura a calce, è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o, sulla base del parere della CQAP, negli edifici in categoria A.3 o A.4.

Negli edifici in categoria RS, A.1 e A.2, gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con le strutture in laterizio, in considerazione delle caratteristiche

meccaniche ed igroscopiche della calce. In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.

Eventuali parti della struttura che siano a vista presentino specifico interesse in relazione alle tecniche costruttive e/o materiali impiegati, (mattoni alternati con ciottoli di fiume, mattoni disposti a spina di pesce, angoli in pietra, marcapiani archivolti, ecc....) dovranno essere accuratamente conservate e lasciate in vista.

Non sono ammessi rivestimenti di facciata o zoccolature in materiale lapideo. I rivestimenti di facciata non originari dovranno essere rimossi. Decorazioni pittoriche, plastiche, ecc. dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.

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

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce e terre naturali o silicati di potassio e comunque traspiranti. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici o tinteggiature con colori di tipo plastico.

I colori da usare sono definiti sulla base del Regolamento edilizio e relativa "Cartella Colori" e comunque devono essere riferiti:

- per gli edifici in categoria di tutela RS e A.1 al recupero (ove possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
- alla riproposizione delle originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

In ogni caso in cui si preveda di modificare il colore preesistente, il colore o i colori da usarsi dovranno esseri sottoposti al parere della CQAP in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco.

10. **Pavimentazioni**

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

11. **Infissi esterni e vetrine.**

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

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli scuri esterni dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale. Solo i portoni possono differenziarsi rispetto al colore delle imposte.

Le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, privilegiando l'uso di materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.).

I serramenti delle finestre devono essere realizzati di norma a due ante, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni. Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.

Salvo che negli edifici di categoria A.4, non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio e non sono ammesse le serrande avvolgibili. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite

con infissi in legno o in ferro di tipo tradizionale. Le porte di garage in metallo esistenti, in attesa della sostituzione con portoni in legno, vanno verniciate con colori che rispettino l'unitarietà della facciata.

12. Insegne, segnaletica, targhe e apparecchi luminosi

Si rinvia all'applicazione del vigente Regolamento comunale degli impianti pubblicitari.

13. Aree di pertinenza.

Gli interventi su edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaitura o l'ammattionato).

Le aree cortilive e le aie delle corti rurali, nel caso di uso quali spazi di manovra o di sosta di veicoli potranno essere pavimentate (comunque in misura non superiore al 60% della loro superficie complessiva), con tecniche o tradizionali (in cotto, ciottoli o pietra posati su sottofondi permeabili) o con materiali comunque tali da mantenere caratteristiche di elevata permeabilità (es. ghiaia, stabilizzato, prato armato).

Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili. Esclusivamente nel territorio rurale qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

14 Spazi scoperti e aree a verde

Dovranno, in generale, essere conservati i muri di recinzione e gli arredi storicizzati, quali panchine, lampioni, pozzi, paracarri, ecc.

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

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché non siano chiusi, né coperti salvo che con pergolato con piante rampicanti, e non turbino l'ordine dei prospetti. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto dello specifico Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

Nel caso di ville o palazzi storici con ampio parco, la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno di questi parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti o coperti con pergolati con piante rampicanti, o eventuali costruzioni accessorie interrate purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che non prevedano abbattimento di alberature di pregio e minimizzino la percezione di tali inserimenti. Anche per tali nuovi manufatti o sistemazioni dovrà essere acquisito il parere della CQAP.

15. Fabbricati accessori.

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima corte o complesso edilizio di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili, ad interventi di MO, MS,

RC, D, nonché RE anche con spostamento del sedime nell'ambito dell'area di pertinenza; tali interventi dovranno comunque mantenere la destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

16. Scantinati

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'usabilità dei locali accessori, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

17. Manufatti tecnologici e condutture

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche e relativi contatori, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria A.2, A.3 e A.4 è ammesso il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela RS e A.1; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

18. Recinzioni

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

19. Elementi architettonici isolati.

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico – artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali ponti, maestà pozzi, peschiere, edicole sacre, fontane, esedre, muri di confine, lapidi, fittoni, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

20. Oratori privati

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle funzioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

Disposizioni di tutela del paesaggio rurale

Art. 3.5 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di:
 - nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 10,00 o una superficie coperta superiore a mq. 1.600, in contiguità con centri aziendali pre-esistenti,
 - nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 8,00, o una superficie coperta superiore a mq. 800 se in posizione isolata,

la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.
3. Nel caso di interventi di ampliamento di edifici per attività produttive non agricole, ai sensi dell'art. 5.6 è da prevedersi comunque, a prescindere dalla dimensione, l'impianto di un'alberatura perimetrale con essenze autoctone per assicurare una mitigazione dell'impatto visivo. con particolare attenzione alla cura delle percezioni visive dai punti di vista principali.

Art. 3.6 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale

1. Nel caso di realizzazione di nuovi edifici in territorio rurale, nonché in caso di ampliamento o ristrutturazione si applicano i seguenti criteri relativi agli aspetti tipologici e morfologici; si richiama inoltre il documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013, nonché il Regolamento comunale del Verde allegato al Regolamento Edilizio. .
2. Per gli immobili ad uso residenziale, il progetto dovrà attenersi ai seguenti criteri:
 - a) l'organizzazione distributiva dovrà risolversi all'interno di organismi con semplice forma planimetrica (preferibilmente quadrangolare);
 - b) la copertura dovrà essere a due o quattro falde inclinate con pendenza, di norma, non superiore al 40% e non inferiore al 35% fatte salve situazioni particolari in cui, per preesistenze e morfologie particolari, vengano ritenute maggiormente adeguate soluzioni diverse la cui adeguatezza dovrà essere opportunamente giustificata e documentata tramite il progetto; i manti di copertura dovranno utilizzare materiali e cromatismi coerenti con le architetture tipiche;
 - c) i serramenti esterni dovranno essere in legno o in ferro, con esclusione di avvolgibili di qualsiasi tipo;
 - d) il materiale di facciata tradizionale è l'intonaco al civile; sono ammessi il mattone a vista e/o la pietra. Non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, ceramiche e simili.
 - e) E' vietata la realizzazione di riporti di terreno tali da definire artificiose alterazioni all'originario piano di campagna, fatte salve modeste alterazioni altimetriche per il solo corretto drenaggio delle acque superficiali o per l'inserimento di elementi di mitigazione visiva o per garantire il corretto inserimento paesaggistico dei manufatti da verificarsi in sede di progetto;
 - f) Le schermature vegetali, lo studio dell'inserimento paesaggistico e la sistemazione degli spazi esterni costituiscono elementi a corredo del progetto.
3. Per gli immobili a servizio dell'attività agricola o attività complementari, qualora consentiti ai sensi dei successivi Titoli V e VI, si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni prescrittive:
 - a) è escluso l'uso del Calcestruzzo o cemento a vista per murature o pannellature;

- b) le coperture devono essere a vista, a 2 o 4 falde, con manti di tipo “coppi” o “marsigliesi” o comunque con materiali di pigmentazione assimilabili a materiali in cotto.
 - c) per tali edifici è da prevedersi comunque un’ alberatura perimetrale completa con essenze autoctone per edifici assicurare una mitigazione dell’impatto visivo. con particolare attenzione alla cura delle percezioni visive dai punti di vista principali.
4. La localizzazione e l’orientamento dei nuovi edifici, dovrà essere valutata in rapporto alle caratteristiche morfologiche e ambientali del sito e alle caratteristiche architettoniche - tipologiche degli insediamenti esistenti; a tal fine il progetto dovrà prevedere adeguati elaborati esplicativi.
5. I seguenti punti, inoltre, costituiscono ulteriori indirizzi per la progettazione degli interventi:
- a) Nei nuovi edifici nel territorio rurale i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell’edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto;
 - b) Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente;
 - c) Le coperture degli edifici devono preferibilmente avere una forma semplice;
 - d) Non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda (salvo il mantenimento di quelli esistenti). È ammessa l’apertura di lucernai a raso nella falda con superfici ridotte in relazione alla superficie del tetto.
 - e) La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull’edilizia storica nella zona circostante all’intervento edilizio.
6. Nel rispetto delle condizioni di cui al successivo Titolo VI, possono essere realizzati nel territorio rurale (con esclusione degli ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico) edifici a “Tunnel” o “Hangar” per funzioni legate al deposito dei foraggi, in quanto strutture che presentano un carattere di reversibilità, al fine di garantire il ripristino dello stato dei luoghi una volta venute meno le esigenze produttive per il loro utilizzo. Tali edifici dovranno essere costituiti da materiali leggeri, facilmente amovibili, e smantellati in caso di cessato utilizzo. In ogni caso, dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica Amministrazione, dovranno essere smantellati. Le dimensioni e le ubicazioni di tali strutture, dovranno rispondere all’esigenza di salvaguardare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico su cui dovrà esprimersi la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio con un parere vincolante. A tale riguardo, il soggetto interessato, in sede di titolo abilitativo edilizio, dovrà sottoscrivere apposito atto d’obbligo unilaterale, da registrarsi e trascriversi, attraverso il quale si assumerà tali impegni. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Art. 3.7 Disposizioni per il miglioramento ecologico e paesaggistico del territorio rurale

- 1. In tutti gli interventi in territorio rurale che vengano attuati ai sensi di un Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA) di cui al Titolo VI, si deve prevedere che l’azienda agricola realizzi con funzione di dotazioni ecologiche (quali impianti arboreo-arbustivi, creazione di aree umide, recupero di prati stabili abbandonati, creazioni di siepi) aggiuntive rispetto allo stato attuale pari ad almeno il 2% della superficie agricola utilizzata (SAU) aziendale; 2. Tale superficie va reperita all’esterno dell’area di pertinenza degli edifici e preferibilmente in terreni ricadenti nel territorio comunale; Possono fare parte della dotazione gli interventi finanziati con il Piano Regionale di Sviluppo Rurale (PSR).
- 3. Le specie costituenti l’impianto dovranno appartenere alla flora autoctona ed essere ecologicamente coerenti con il contesto territoriale.
- 4. In alternativa **alle dotazioni ecologiche** di cui al comma 1, l’azienda agricola potrà realizzare interventi **per la fruizione e la qualificazione paesaggistica, come ad esempio la creazione di percorsi**

interpoderali, aree PIC-NIC, punti di osservazione, oppure interventi per favorire il corretto inserimento paesaggistico di edifici e manufatti esistenti anche non più funzionali all'attività agricola attraverso schermature verdi, rivestimenti lignei o altro da valutare insieme alla U.T. in sede di approvazione del PRA.

5. A cura dell'U.T. è mantenuta aggiornata una mappatura delle aree destinate a dotazioni ecologiche da parte delle aziende agricole.

TITOLO IV – RIGENERAZIONE URBANA PER INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ZONE URBANE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale e relativi servizi urbani sono articolati nella Tav.3. nelle seguenti zone urbanistiche:

a) **R.1. Descrizione:** porzioni degli ambiti consolidati caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale (es. edifici di interesse storico-testimoniale), ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare o elementi di fragilità ambientale.

Obiettivi: conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (verde privato), evitare trasformazioni dell'impianto urbano, evitare incrementi di carico urbano pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.

b) **R.2. Descrizione:** tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento.

Obiettivi: completare i Piani Attuativi in corso; mantenerne l'omogeneità dell'impianto urbano e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.

c) **R.3. Descrizione:** tessuti urbani misti a densità contenuta.

Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

d) **R.4. Descrizione:** tessuti urbani misti a media densità.

Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

e) **R.5. Descrizione:** zone specifiche nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche;

Obiettivi: consentire interventi edilizi ordinari e nel contempo prospettare interventi di ammodernamento attraverso Accordo operativo oppure a permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni.

2. Le zone R.1, R.2, R.3, R.4 e R.5 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani residenziali

1. Fatte salve differenti previsioni in Accordi Operativi, nelle zone R di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1, a2, b1, b2, b4, b5, c2, c5, c8, c9, c12, d1, d2 non alimentari, f1, f2, f5, f6, f7, f8, f10; è ammesso inoltre f9 limitatamente alle isole ecologiche.

2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme:

- c6, c7, c10, d3, d5, d2 alimentari e d6.

L'uso d2 (medio-piccole strutture di vendita) per prodotti alimentari può essere inoltre ammesso nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14.

3. Nelle zone R.2 possono essere previsti inoltre i tipi d'uso f3, f4, f7, f12 in attuazione dei rispettivi Piani attuativi.
4. Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale intervento di NC.

5. I cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni degli articoli 2.5 e 2.6 riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alla dotazioni di spazi pubblici (standard).
6. Nelle zone R.5, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato ovvero a seguito di un Accordo operativo; in tale sede, o nel successivo art. 4.7, possono essere dettate disposizioni specifiche riguardo agli usi previsti o ammessi.

Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R

1. In tutte le zone R, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III, sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento edilizi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi:
 - MO, MS, RC, D;
 - RE purché non preveda incremento del Vu, né la chiusura di logge, balconi o porticati.
2. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III, sono disciplinati agli articoli seguenti.
3. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF massimo ammesso in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del RE. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
4. Negli articoli che seguono, in applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, per talune casistiche di intervento sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga requisiti prestazionali in materia di efficienza energetica superiori a quelli minimi di legge, come stabiliti nel Regolamento Edilizio ⁵.
5. E' demandato al regolamento edilizio definire i livelli prestazionali minimi per il miglioramento delle condizioni di cura e salvaguardia del verde, della permeabilità e, conseguentemente, delle condizioni di microclima urbano, negli interventi di recupero edilizio ed urbano e di nuova costruzione. Gli incentivi previsti dagli articoli che seguono per le prestazioni di efficienza energetica, possono essere aumentati del 5% in riferimento agli obiettivi di qualità di cui al presente comma.

Art. 4.4 - Interventi ammessi nelle zone R.1

1. Nei lotti ineditati non sono ammessi interventi di NC. Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ⁶, purché siano salvaguardate le alberature e la superficie permeabile resti superiore al 60% della SF, o almeno pari a quella preesistente se inferiore.
2. Nei lotti edificati, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:
 - a) interventi di demolizione e ricostruzione:
 - senza incremento della SC;

⁵ Al momento i requisiti superiori da raggiungere è definito come "classificazione NZEB con classe minima A4" (i relativi criteri di valutazione sono definiti secondo l'art. 7 della DGR Emilia Romagna n. 1715/16 e determinati tramite classificazione di cui alla DGR Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015 e s.m.i.).

⁶ Vedi definizione 47 sexies nell'Allegato A del Regolamento Edilizio

- oppure con aumento della SC fino al 10% rispetto a quella legittimamente in essere al 31/03/2009⁷; a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4 e siano mantenuti gli allineamenti preesistenti sui fronti strada;
- $SP_{min} = 40\%$ della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
- $H_{max} = m\ 8,5$.

b) per gli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 21/07/2003⁸: interventi di RE comportanti un incremento di SC per chiusura di logge, balconi o porticati privati, purché attraverso una riprogettazione organica delle facciate interessate e la coibentazione dell'involucro tale da raggiungere un livello di Prestazione energetica dell'involucro, sia in regime invernale che estivo, classificato "alto" ai sensi dell'Allegato 5 punto 2.1 del D.G.R. 1275/2015 e s. m. i..

c) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature.

d) In sede di Accordo Operativo sulla base di un rilievo e di un'analisi di dettaglio del contesto e dello sviluppo storico del bene sarà possibile perimetrare con maggior dettaglio le porzioni caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale.

Art.4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2

1. Qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza del Piano sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
2. Dopo la scadenza del Piano:
 - a) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, fino a quel momento sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4.3 comma 1;
 - b) dopo la scadenza del Piano, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4.3 comma 1; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.
3. Per gli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009 sono ammessi inoltre gli interventi di cui all'art. 4.4 comma 2 lettera b).

Art. 4.6 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3 e R.4

1. Nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,10 mq/mq) sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti:
 - $UF_{max} = 0,50$ mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4,
 - $SCO_{max} = 30\%$ della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,

⁷ Data 31/03/2009 riferita al TITOLO III "Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo" - L.R. 6/2009

⁸ Data 21/07/2003 riferita alle "Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del pcm n. 3 274/2003 recante 'primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica'." - Delibera della Giunta Regionale n.1435

Formattato: Rientro: Sinistro: -0,5 cm, Sporgente 0,75 cm

- SP min = 40% della SF_P;
- H max = m 11 ,

2. Negli altri lotti:

a) per tutti gli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 31/03/2009⁹ sono ammessi interventi di cui all'art. 4.4 comma 2 lettera b);

b) sui soli edifici abitativi preesistenti al 21/07/2003¹⁰ con tipologia mono o bi o tri familiare, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a) è ammesso un tantum un intervento di RE con incremento del Vt alle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- SC max = SC legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della SC = 70 mq.,
- per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano i requisiti minimi di prestazione energetica prescritti per i nuovi edifici e relativi impianti energetici.

c) su tutti gli edifici sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- SC max = SC legittimamente preesistente (al netto degli eventuali incrementi realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) o b)), incrementabile del 25% a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4,
- UF max = 0,7 mq/mq (o = UF preesistente se superiore) negli R.3,
- UF max = 0,9 (o = UF preesistente se superiore) negli R.4,
- H max = m. 11 (o = a H preesistente se superiore).
- SP min = 35% della SF.

d) intervenendo in lotti o gruppi di lotti contigui per una SF di almeno 2.000 mq, almeno in parte edificati alla data del 31/03/2009, sono ammessi con permesso di costruire convenzionato, interventi NC, previa la completa demolizione delle preesistenze, nel rispetto di tutti i seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente (al netto degli eventuali incrementi realizzati ai sensi delle precedenti lettere a e b)), incrementabile del 40% a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- H max = m. 13 (o = a H preesistente se superiore);
- Sp min = 35% della SF;
- SCO max = 35%.

Art. 4.7 - Interventi ammessi nelle zone R.5

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art. 4.3 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso. Ogni altro intervento è attuabile di norma tramite accordo operativo (che potrà interessare l'intero ambito, un'organica porzione così come comprendere anche aree esterne alla zona R5). In alternativa solo per gli specifici ambiti di seguito

⁹ Data 31/03/2009 riferita al TITOLO III "Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo" - L.R. 6/2009

¹⁰ Data 21/07/2003 riferita alle "Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del pcm n. 3 274/2003 recante 'primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica'." - Delibera della Giunta Regionale n.1435

elencati, inoltre, è ammessa l'attuazione con uno o più permessi di costruire convenzionati, sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero perimetro R.5 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili.

2. Per alcune zone R.5, individuate con apposito perimetro e numero progressivo, sono specificati di seguito le ulteriori prescrizioni specifiche o indirizzi.
3. Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

Località di Madregolo

R.5.A.1 (via Strada alla Chiesa)

L'intervento per mezzo di PUC è ammissibile con cessione del 50% dell'area all'Amministrazione comunale, finalizzata alla realizzazione di dotazioni urbane o ERS. In alternativa alla cessione, si può prevedere la corresponsione di un equivalente onere finanziario sostitutivo da investire a norma dell'articolo 9 comma 1 lett. "d" della L.R.24/17.

Parametri da rispettare:

- UF max = 0,40 mq/mq, elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 5.4.3 comma 4;
- SCO max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera;
- SP min = 40% della SF;
- H max = m 11.

Località di Collecchio

R.5.2B (Via Milano)

L'intervento per mezzo di PUC è ammissibile con cessione del 30% dell'area all'Amministrazione comunale, finalizzata alla realizzazione di dotazioni urbane o ERS. In alternativa alla cessione, si può prevedere la corresponsione di un equivalente onere finanziario sostitutivo da investire a norma dell'articolo 9 comma 1 lett. "d" della L.R.24/17.

Parametri da rispettare:

- UF max = 0,40 mq/mq, elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 5.4.3 comma 4;
- SCO max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera;
- SP min = 40% della SF;
- H max = m 11.

R.5.8 (Via Scodoncello):

~~L'intervento per mezzo di Accordo Operativo è ammissibile dimostrando la compatibilità di quanto proposto per l'area sia con gli adiacenti usi residenziali sia con i limitrofi usi produttivi.~~

R.5.9C (Via Strada Mulattiera)

L'intervento per mezzo di PUC è ammissibile prevedendo il recupero degli edifici storici e la realizzazione di una connessione ciclabile tra via Pertini e via Berlinguer.

Parametri da rispettare:

Formattato: Rientro: Sinistro: 0,63 cm, Nessun elenco puntato o numerato

- UF max = 0,40 mq/mq, elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 5.4.3 comma 4 (comprensivo delle superfici degli edifici da recuperare);
- SCO max = 30% della SF;
- SP min = 40% della SF;
- H max = m 11.

R5.16-D - R5.17-E (Via Le Valli):

L'intervento per mezzo di PUC può prevedere il cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi, senza incremento della SC e assicurando un incremento delle aree permeabili.

R5.18-F (SP58):

L'intervento per mezzo di PUC può prevedere la demolizione degli edifici esistenti e alla ricostruzione ad uso abitativo, assicurando la realizzazione di una pista ciclabile lungo i due lati del lotto, in affaccio sulla viabilità.

Parametri da rispettare:

- UF max = 0,40 mq/mq, elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 5.4.3 comma 4;
- SCO max = 30% della SF;
- SP min = 40% della SF;
- H max = m 8.

R5.29-G (Via delle Basse): L'intervento per mezzo di PUC può prevedere il cambio di destinazione d'uso o modifiche alle attività insediate senza aumento di capacità edificatoria.

Località San Martino Sinzano

R.5.H (Str. Pavese)

L'intervento per mezzo di PUC è ammissibile con cessione del 50% dell'area all'Amministrazione comunale, finalizzata alla realizzazione di dotazioni urbane o ERS. In alternativa alla cessione, si può prevedere la corresponsione di un equivalente onere finanziario sostitutivo da investire a norma dell'articolo 9 comma 1 lett. "d" della L.R.24/17.

Parametri da rispettare:

- UF max = 0,40 mq/mq, elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 5.4.3 comma 4;
- SCO max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera;
- SP min = 40% della SF;
- H max = m 11.

Formattato: Tipo di carattere: 11 pt, Nessuna sottolineatura, Colore carattere: Automatico

Formattato: Tipo di carattere: 11 pt, Nessuna sottolineatura, Colore carattere: Automatico

Formattato: Tipo di carattere: 11 pt

ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Art. 4.8 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

1. Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva sono articolati nelle seguenti zone urbanistiche:

- a) **P.1. Descrizione:** insediamenti produttivi prevalentemente terziari.

Obiettivi: consolidamento e qualificazione delle attività terziarie e dei servizi alle imprese e alla popolazione; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione delle dotazioni e del verde.

b) **P.2. Descrizione:** insediamenti prevalentemente artigianali o industriali.

Obiettivi: consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione delle dotazioni e del verde.

c) **P.3. Descrizione:** insediamenti produttivi interessati da Piani Urbanistici Attuativi vigenti.

Obiettivi: completamento dei PUA in corso secondo le specifiche disposizioni dei PUA stessi; mantenendo l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.

d) **P.4. Descrizione:** insediamento specializzato agroindustriale.

Obiettivi: consolidamento, e qualificazione di uno specifico settore produttivo di eccellenza del territorio comunale e dei relativi servizi alle imprese; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione delle dotazioni e del verde.

e) **P.5. Descrizione:** zone specifiche nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Obiettivi: consentire interventi edilizi ordinari e nel contempo prospettare interventi di sostituzione e ampliamento attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni.

2. Le zone P.1, P.2, P.3, P.4 e P.5 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.9 - Destinazioni d'uso nelle zone P

1. Fatte salve differenti previsioni in sede di Accordi Operativi, nelle zone **P** sono previsti i tipi d'uso secondo i commi seguenti. Nelle unità edilizie ove eventualmente, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente in essere usi diversi, questi possono permanere, ed anche ampliarsi entro la medesima unità edilizia, solo fino ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.
2. Nelle zone P1: non sono ammessi i seguenti usi: b3, c1, c1b, c4, c6, c11, d4, d6, f11, nonché tutte gli usi 'e'.
L'uso residenza (a1 o a2) è ammesso nei limiti del 25% della SC; gli usi d2 e d3 sono ammessi limitatamente alla vendita di prodotti non alimentari; l'uso f9 è ammesso limitatamente alle isole ecologiche.
3. Nelle zone P.2 sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi d'uso: b5, c1, c1b, c3, c4, c5, c6, c10, d5, d6, e4, f8, f9, f10, f13.
4. Nelle zone P.3, fino alla scadenza dei relativi PUA, sono ammessi gli usi previsti nel PUA stesso (ovvero, qualora il PUA non lo precisi, quelli consentiti dallo strumento urbanistico vigente al momento dell'approvazione del PUA). Dopo la scadenza del PUA sono ammessi gli usi delle zone P.2.
5. Nelle zone P.4 sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi d'uso: b5, c1b, c3, c4, f8, f9 (limitatamente a depuratori e isole ecologiche), f13.
6. Il cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni degli articoli 2.5 e 2.6, riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alla dotazioni di spazi pubblici (standard).
7. Nelle zone P.5, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato; secondo le disposizioni specifiche di cui al successivo art. 4.14.

Art. 4.10 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P

1. In tutte le zone P, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in

relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III, sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento edilizi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi:

- MO, MS, RC, D, nonché RE purché non preveda incremento della SC.
- 2. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III, sono disciplinati agli articoli seguenti.
- 3. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF massimo ammesso in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del RE. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

Art. 4.11 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1

1. Sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:
 - UF max = 0,60 mq/mq, o UF preesistente se superiore;
 - SCO max = 50% della SF, o SCO preesistente se superiore;
 - SP min = 30% della SF, o SP preesistente se inferiore.

Art. 4.12 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2

1. Sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:
 - UF max = 0,60 mq/mq, o UF preesistente se superiore;
 - SCO max = 50% della SF, o SCO preesistente se superiore;
 - SP min = 10% della SF, o SP preesistente se inferiore.

2. Nell'ambito produttivo "RIR" in località Lemignano individuato con apposita simbologia nella tavola DIS 1.4, si rimanda alle valutazioni ed alle prescrizioni individuate nell'elaborato tecnico ERIR.

Art. 4.13 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.3

1. Qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla sua data di scadenza sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
2. Dopo la scadenza del Piano:
 - a) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, fino a quel momento sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4.10 comma 1;
 - b) dopo la scadenza del Piano, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi gli interventi secondo i medesimi parametri e prescrizioni del PUA.

Art. 4.14 - Interventi edilizi ammessi nella zona P.4 (Filagni)

1. Fino alla data di scadenza del Piano attuativo sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
2. Dopo la scadenza del Piano:

Formattato: Paragrafo elenco, Numerazione automatica + Livello:1 + Stile numerazione: 1, 2, 3, ... + Comincia da:1 + Allineamento: A sinistra + Allinea a: -0,5 cm + Rientra di: 0,24 cm

Formattato: Paragrafo elenco, Rientro: Sinistro: -0,5 cm, Sporgente 0,75 cm, Numerazione automatica + Livello:1 + Stile numerazione: 1, 2, 3, ... + Comincia da:2 + Allineamento: A sinistra + Allinea a: 0,14 cm + Rientra di: 0,77 cm

- a) qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, fino a quel momento sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4.10 comma 1;
- b) dopo la scadenza del Piano, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi gli interventi secondo i medesimi parametri e prescrizioni del PUA.

Art. 4.15 - Interventi ammessi nelle zone P.5

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art. 4.10 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso. Ogni altro intervento è attuabile o con un Accordo operativo.
2. In alcune zone P.5, individuate con apposito perimetro e numero progressivo, sono specificati di seguito le ulteriori prescrizioni specifiche o indirizzi.
3. Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

Località le Fornaci (Strada Fedolfi)

P.5.6 Sono insediabili esclusivamente funzioni produttive compatibili con la residenza.

Località di Ozzano Taro

P.5.8 (Strada Qualatice)

Cambi d'uso o modifiche alle attività insediate sono ammissibili solo per mezzo di Accordo operativo che ne verifichi la compatibilità con i valori ambientali e paesaggistici dell'area.

P.5.9 (Via Nazionale)

Cambi d'uso o modifiche alle attività insediate sono ammissibili solo per mezzo di Accordo operativo che ne verifichi la compatibilità con i valori ambientali e paesaggistici dell'area.

TITOLO V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 3 del PUG è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti:
 - l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. 42 del PTCP;
 - l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 40 del PTCP);
 - le aree di valore naturale e ambientale (art. 39 del PTCP);.
2. Nella medesima tavola sono indicati inoltre:
 - a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
 - b) gli 'edifici incongrui' ai sensi dell'art. 36 della L.R.24/2017;
 - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambiente rurale;
 - d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali e/o ecologiche: cimiteri, impianti per l'ambiente (depuratori, discariche) e simili.
3. Sono da intendersi ricompresi fra le dotazioni ecologiche i bacini di uso plurimo funzionali al risparmio idrico ed all'utilizzo razionale della risorsa.

Art. 5.2 – Interventi previsti e consentiti al di fuori delle attività agricole

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
 - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o complementari (usi 'e') si rimanda al Titolo VI;
 - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 5.3 e 5.4;
 - Per gli interventi relativi ai nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza si applica l'art. 5.5;
 - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 5.6;
 - Per attività di agriturismo, ricettive e ristorative è applicabile inoltre l'art. 5.7;
 - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso e5) si applica l'art. 5.8;
 - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (c4) si applica l'art. 5.90;
 - Per gli interventi in relazione all'uso f8 (Reti tecnologiche e relativi impianti), f9 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) e f10 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art.5.10; per le reti tecnologiche si veda anche il precedente Titolo II;
 - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, si applica all'art. 5.11;
 - Per depositi di materiale a cielo aperto si rinvia al Regolamento Edilizio;
 - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (infrastrutture per la mobilità) e all'uso d6 (distributori di carburanti) si rimanda al precedente Titolo II;
 - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 2.14.
2. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.

- 3 Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c11 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle presenti norme. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le presenti norme relative al territorio rurale. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le presenti norme relative al territorio rurale.

Art. 5.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti tipi di interventi edilizi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi:
 - MO, MS, RC, D;
 - RE purché non preveda incremento del Vu, né la chiusura di logge, balconi o porticati.
 - per gli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 21/07/2003¹¹: interventi di RE anche comportanti la chiusura di logge, balconi o porticati privati, purché attraverso una riprogettazione organica delle facciate interessate e la coibentazione dell'involucro tale da raggiungere un livello di Prestazione energetica dell'involucro, sia in regime invernale che estivo, classificato "alto" ai sensi dell'Allegato 5 punto 2.1 del D.G.R. 1275/2015 e s. m. i..

è ammessa una tantum un intervento di RE con incremento del 15% della S.U. esistente con un minimo di 50 mq ed un massimo di 75 mq alle seguenti condizioni:

 - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;

per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano i requisiti minimi di prestazione energetica prescritti per i nuovi edifici e relativi impianti energetici.
2. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

EDIFICI NON TUTELATI

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui con stalla e/o fienile) o altre funzioni complementari (usi d1, c5, c8,	a1, a2, b1, b2, c5, c8, c9, d1 limitatamente ai prodotti alimentari, e5, e7, f1, f5, f6, f10. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi 'e'), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (SA). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P3) nella misura minima

¹¹ [Data 21/07/2003 riferita alle "Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del pcm n. 3 274/2003 recante 'primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica'." - Delibera della Giunta Regionale n.1435](#)

e7)	richiesta ai sensi dell'art. 2.5, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale. <u>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta, con arrotondamento matematico, dividendo la superficie preesistente (calcolata come SU+SA al netto di porticati al paio campagna) per 150, e comunque entro un massimo di tre, ovvero, se più favorevole, pari al numero esistente di unità immobiliari al momento dell'adozione delle presenti norme più uno.</u> Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari a quello esistente al momento dell'adozione delle presenti norme più uno.
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi e1, e2, e3, e5, e6): stalle-fienili, fienili, allevamenti, magazzini agricoli, ricoveri macchine e simili. b.5, d.1, e1, e2, e3, e5, e6, e7, c1b, c4. E' ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui al precedente caso a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili E' ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, (usi c1, c1b, c3, c6, e3), compreso l'eventuale alloggio annesso E' ammesso esclusivamente: - il mantenimento dell'uso in atto, - il cambio d'uso per usi c1, c1b, c3, c4, c6, o per le funzioni agricole e1, e3, e5, e6. - l'uso per attività produttive o per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature e ammesso a condizione che non si effettuino attività di vendita delle merci stesse, e che l'attività avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto e/o con nuove superfici pavimentate o inghiaiate. E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b5, d1, c9, c10), compreso l'eventuale alloggio annesso b1, b2, b5, d1, c9, c10, e7. L'uso d1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi f1, f2) c9, f1, f2., è ammesso inoltre l'uso a1 nel solo caso di edifici ex-scolastici dismessi.
g)	Stazioni di servizio all'auto, distributori di carburante, (uso d6) d6 (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso e4) e4 (non è ammesso cambio d'uso)

Formattato: Tipo di carattere: Grassetto, Corsivo, Nessuna sottolineatura, Colore carattere: Rosso

Formattato: Tipo di carattere: Grassetto, Nessuna sottolineatura

Formattato: Tipo di carattere: Grassetto, Corsivo, Colore carattere: Rosso

Formattato: Nessuna sottolineatura, Colore carattere: Automatico, Barrato

Formattato: Barrato

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi 'e') ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:

- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Titolo VI;
- si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

Per gli edifici realizzati per funzioni agricole (uso 'e') non è comunque ammesso il cambio d'uso per un periodo di dieci anni dal completamento della loro realizzazione.

4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RC, RE, CD) si applicano le norme di cui al Regolamento Edilizio riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
5. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo.
6. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del PUG, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento della SC rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.
7. Per i soli edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno di fasce di rispetto di elettrodotti, l'intervento di RE consistente in integrale demolizione e fedele ricostruzione è ammesso con mantenimento della medesima sagoma, e senza incremento di SC, ma con possibilità di spostamento dell'area di sedime, purché la ricostruzione avvenga all'esterno della fascia di rispetto ma all'interno della medesima proprietà accorpata.
8. Nel caso di edifici ad uso abitativo che non dispongano di posti-auto coperti o autorimesse pertinenziali, o che non abbiano la possibilità di realizzarle attraverso il riuso di porzioni dell'immobile a precedente destinazione non abitativa o attraverso l'utilizzo di preesistenti edifici accessori pertinenziali, è ammessa nell'area di pertinenza la realizzazione di un edificio accessorio ad uso posti auto coperti che rispetti le seguenti caratteristiche:
 - SCO massima mq. 25;
 - struttura verticale aperta su tre lati con copertura a due falde e manto di copertura in coppi, oppure copertura ad una sola falda se utilizzata per impianto fotovoltaico.

Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, **RRC**, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 3.2 per ciascuna categoria di tutela (naturalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie).
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

EDIFICI TUTELATI

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di Unità immobiliari
a)	Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche,	a1, a2, b1, b2, b5, c5, c8, c9, d1 limitatamente ai prodotti alimentari, e3, e5, e7, f1, f5, f6, f10.

	edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	<p>Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari.</p> <p>Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucatore originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.).</p> <p>E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non dei porticati. Nel caso di singole grandi aperture ad arco (del tipo "porta morta") è ammessa la chiusura con infissi e vetrate purché in arretramento di almeno un metro rispetto al filo della facciata.</p>
b)	Stalle, stalle-fienili	<p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, c8, c9, d1 limitatamente ai prodotti alimentari, e3, e5, e7, f1, f5, f6, f10.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di una unica unità immobiliare per edificio, l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati.</p> <p>Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.</p>
c)	Tettoie, fienili e portico (ossia edifici di servizio aperti), magazzini e 'barchesse', depositi attrezzi e macchine agricole, servizi, pro-servizi minori quali forni e porcaie, silos	<p>è ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e portico è ammesso il tamponamento su un massimo di tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.</p>
d)	Edifici produttivi (opifici, forni, cantine), manufatti tecnici	<p>b1, b2, b5, c5, c8, c9, c10, d1 limitatamente ai prodotti alimentari, e1, e3, e5, e6, e7, f1, f5, f6, f10.</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio</p>
e)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	<p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, c8, c9, d1 limitatamente ai prodotti alimentari, e7, f1, f5, f6, f10.</p> <p>Per edifici con volume totale (VT) fino a 1500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.</p>
f)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	<p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, c8, c9, e7, f1, f5, f6, f10.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
g)	Edifici religiosi	c9, f1, f2
h)	Edifici pubblici	<p>B5, c5, c8, c9, d1, d2, f1, f6, f10</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente agli alloggi esistenti</p>

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, siepi...) da parte di un tecnico abilitato e del rilievo di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaatura e l'ammattionato).
4. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo. È possibile derogare all'allaccio alle reti attraverso la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui che garantiscano la piena sostenibilità ambientale sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA e, comunque, nel rispetto dei regolamenti vigenti.
5. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,50 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
6. Nel caso di edifici a tipologia abitativa (tipologie a,e ed f di cui alla precedente tabella) che non dispongano di posti-auto coperti o autorimesse pertinenziali, o che non abbiano la possibilità di realizzarle attraverso il riuso di porzioni dell'immobile a precedente destinazione non abitativa o attraverso l'utilizzo di preesistenti edifici accessori pertinenziali, è ammessa nell'area di pertinenza la realizzazione di un edificio accessorio ad uso posti auto coperti, che rispetti le seguenti caratteristiche:
 - un solo edificio per ciascuna corte o complesso edilizio, con SCO massima mq. 25;
 - struttura verticale aperta su tre lati con copertura, di norma, a due falde e manto di copertura in coppi, oppure copertura ad una sola falda se utilizzata per impianto fotovoltaico.
7. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni del Titolo III riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle di cui al Regolamento del Verde riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
8. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d, c2) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

Art 5.5 - Nuclei residenziali rurali

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav. 3, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 5.4, secondo le specifiche categorie di tutela.
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi edilizi ai sensi del precedente art. 5.3, nonché quanto segue:
 - a) sono ammessi gli interventi di ricostruzione previa completa demolizione con:
 - SC max. = SC preesistente +10%;
 - l'incremento di SC è elevabile al 20% qualora il nuovo edificio raggiunga requisiti prestazionali in materia di efficienza energetica superiori a quelli minimi di legge, come stabiliti nel Regolamento Edilizio ¹²;

¹² Al momento i requisiti superiori da raggiungere è definito come "classificazione NZEB (nearly zero energy building) con classe minima A4" (i relativi criteri di valutazione sono definiti secondo l'art. 7 della DGR

- SP min = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
 - H max = 11 m.
- b) per gli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 21/07/2003¹³: interventi di RE comportanti un incremento di SC per chiusura di logge, balconi o porticati privati, purché attraverso una riprogettazione organica delle facciate interessate e la coibentazione dell'involucro tale da raggiungere un livello di Prestazione energetica dell'involucro, sia in regime invernale che estivo, classificato "alto" ai sensi dell'Allegato 5 punto 2.1 del D.G.R. 1275/2015 e s. m. i..
- c) sui soli edifici preesistenti al 21/07/2003 con tipologia mono o bi o tri familiare, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a) è ammesso un intervento di RE con incremento del Vt alle seguenti condizioni:
- SC max = SC legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della SC = 70 mq.,
 - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano i requisiti minimi di prestazione energetica prescritti per i nuovi edifici e relativi impianti energetici;
 - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.
 - SP min = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
34. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria: a1, a2, d1, d5, b5, c5, c8, c9, c2, f1, f2, f5, f6, c3, e1, e3, d1, d2, d7, , f10.
4. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo VI.

Art. 5.6 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici incongrui

1. Per gli immobili che ospitano attività produttive manifatturiere (usi c1 o c1b), fino a che permane tale uso sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - MO, MS, RC, RE, D, nonché ogni intervento, anche in ampliamento o nuova costruzione purché all'interno del lotto come configurato alla data di adozione delle presenti norme, che sia strettamente necessario alla riqualificazione funzionale e alla sostenibilità ambientale, o all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori.
2. Riguardo ai cambi d'uso si rimanda agli artt. 5.3 e 5.4. La sostituzione dell'attività manifatturiera con nuova diversa attività manifatturiera (uso c1 o c1b), è consentita a condizione che siano verificate le condizioni di sostenibilità ambientale, tenendo conto degli eventuali impatti sulla viabilità, sulle reti tecnologiche, sulle componenti ambientali.

Ove sia già legittimamente in essere un uso d1, è ammesso l'ampliamento dell'attività entro l'edificio preesistente, fino al limite dimensionale della SV dell'uso d1.
3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo possono essere ammessi attraverso un "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, limitatamente alle attività ritenute compatibili per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, e tenendo conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche. Si richiama in questo caso il rispetto delle disposizioni dell'art. 3.5 in materia di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

Emilia Romagna n. 1715/16 e determinati tramite classificazione di cui alla DGR Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015 e s.m.i.).

¹³ Data 21/07/2003 riferita alle "Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del pcm n. 3 274/2003 recante 'primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica'." - Delibera della Giunta Regionale n.1435

4. Nel caso di cessazione dell'attività in atto possono essere concordati attraverso un Accordo operativo i termini per la demolizione dell'immobile e la ricostruzione di parte della superficie demolita in altra area, purché confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) della L.R. 24/2017 e delle indicazioni al riguardo contenute nella "Strategia per la qualità urbane ed ecologico-ambientale".
5. Per gli immobili individuati nella Tav. 3 come '**edifici incongrui**', fino alla definizione di un Accordo operativo che preveda, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) della L.R. 24/2017, la demolizione dell'immobile e la ricostruzione in altra area di parte della superficie demolita, sono ammessi gli interventi di cui al primo comma e non sono ammessi cambi d'uso. In caso di applicazione di questa procedura l'area demolita deve essere bonificata e ridestinata alla coltivazione o ad opere di qualificazione ambientale. Nel momento della definizione dell'Accordo Operativo si deve prevedere un rilievo dell'area per definire l'effettiva perimetrazione dell'edificio incongruo tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti.
6. Per le aree individuate nella Tav.3 come P.5 e P.6 "Area contigua Speciale (industria estrattiva ed attività connesse" fino alla definizione di un Accordo operativo che preveda, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) della L.R. 24/2017, la demolizione e la ricostruzione in altra area di parte della superficie demolita, sono ammessi gli interventi di MO, MS e non sono ammessi cambi d'uso. In caso di applicazione di questa procedura l'area demolita deve essere bonificata e ridestinata ad usi che garantiscano la fruizione del Parco.

Art. 5.7 - Aree specificamente attrezzate per la valorizzazione ambientale per attività ricreative, sportive, culturali e turistiche compatibili

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività ricreative, sportive, culturali e turistiche compatibili sono ammessi in via ordinaria esclusivamente:
 - interventi MO, MS, RC, RE, D, nonché di demolizione e ricostruzioni di edifici esistenti senza incremento della SC;
 - realizzazione di nuovi manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, recinti e ricoveri per animali nei limiti di cui all'articolo 5.9);
 - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere oggetto di Accordi Operativi.

Art. 5.8- Attività ricettive, ristorative e di agriturismo

1. Le attività ricettive, di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, nel rispetto dei precedenti articoli 5.3 e 5.4, salvo le possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorazione o agriturismo con servizio di ristorazione, o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 400 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, alle seguenti condizioni:
 - l'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, nel quale, fra l'altro, sia sancito un vincolo di destinazione per dieci anni;
 - l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli;
 - l'intervento è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o all'impegno convenzionale al loro contestuale adeguamento,;

- l'edificio non sia di interesse storico-architettonico;
- sulla base della presentazione di un pre-progetto nella convenzione sono specificate le caratteristiche morfologiche e i materiali di finitura tali da ottenere un omogeneo inserimento con l'edificio preesistente e nel contesto paesaggistico.

Art. 5.9 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (e7) o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agriturbistica, e non comportanti la realizzazione di edifici,.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (e7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso e5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SCO massima di 70 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali e simili.
3. La realizzazione di manufatti di cui al comma 2 è soggetta a permesso di costruire convenzionato; la convenzione deve prevedere l'obbligo di demolizione in caso cessazione dell'attività e può riguardare, ove opportuno, la realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo, opportuni accorgimenti per l'impatto acustico, nonché le opere necessarie per assicurare adeguate condizioni igieniche e sanitarie.
4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 2 non è ammessa nelle aree di valore naturale ed ambientale e nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

Art. 5.10 - Impianti di produzione di energia (c4)

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, l'uso c4 è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto, con delibera n. 28 del 6/12/2010 (impianti fotovoltaici) n. 51 del 26/07/2011 (impianti eolici, da biogas, biomasse e idroelettrici) e successive modificazioni.
2. Nel territorio rurale, nuovi impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse o di produzione di biometano da immettere in rete e di energia da biogas possono essere realizzati all'interno degli insediamenti rurali esistenti (centri aziendali agricoli o insediamenti produttivi isolati), anche riutilizzando edifici non più in uso, oppure, in subordine, in adiacenza agli stessi, evitando comunque la realizzazione di nuovi insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale. Qualora l'intervento sia effettuato da un imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola, l'intervento è soggetto alla presentazione di un PRA, di cui al successivo art. 6.1 comma 4.
3. Per gli impianti di produzione di energia da biogas, biomasse e produzione di biometano da immettere in rete, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera regionale 51/2011 si definiscono le seguenti distanze minime dal perimetro del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale (non si considerano le porzioni di territorio urbanizzato specializzate per attività produttive):
 - 3.000 m per gli impianti di produzione di energia da biomasse con potenza superiore ai 200 kw;
 - 1.600 m per gli impianti di produzione di energia da combustione di biogas;
 - 750 m per gli impianti di produzione di biometano da immettere in rete.

Può derogare da tale limitazione la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas in stretta contiguità con un preesistente allevamento zootecnico del quale utilizzino le deiezioni, che risultino essere almeno la metà della materia con cui si alimenta il biodigestore.

4. La localizzazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta da biomasse è inoltre subordinata alle condizioni di cui al comma E del punto 4 della delibera 51/2011..

Art. 5.11 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f10); reti tecnologiche e relativi impianti (f8); impianti per l'ambiente (f9).

In relazione all'uso f10 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), all'uso f8 (Reti tecnologiche e relativi impianti) e f9 (discariche, impianti di depurazione e simili), sono ammissibili per intervento edilizio diretto:

- interventi di MO, MS, RC, RE, D, nonché di demolizione e ricostruzioni di costruzioni (di qualsiasi tipo) preesistenti,
- interventi di realizzazione di nuove infrastrutture a rete e nuovi manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti, attrezzature e reti preesistenti,

La realizzazione di nuovi edifici, impianti o attrezzature segue le procedure per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 5.12 - Interventi di movimento di terra, realizzazione di invasi idrici e modifica morfologica dei corpi idrici

1. Gli interventi di movimento di terra sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di modifiche che abbiano o possano avere effetti sull'efficienza della rete, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli.
3. La realizzazione di nuovi bacini idrici artificiali per la conservazione ed uso razionale della risorsa idrica è soggetta alla procedura di Accordo Operativo, nell'ambito del quale siano valutate le problematiche di natura idrogeologica e quelle del corretto inserimento paesaggistico.
4. Gli interventi di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica sono attuati in quanto compresi nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

Art. 6.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e successive modifiche..

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua quinquennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate che evidenzia l'accettazione da parte del proprietario.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di ammodernamento di azienda agricola (PAA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF).** Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **Centro aziendale agricolo.** Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.
4. **PRA. - Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola,** ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017 e dell'[Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola \(PRA\), nonché sui](#)

fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo, di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n. 713 programma Regionale di Sviluppo Rurale.

5. **Imprenditore agricolo.** La definizione di imprenditore agricolo è data ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.
6. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale

1. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni del PUG, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla ~~presente legge~~ legge regionale e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, e1 ed e2, e3 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
3. ~~Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativo rilasciato dopo la data del 2 ottobre 1998¹⁴ (~~data di approvazione dell'ultima variante generale al PRG~~), è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.~~
4. Nei nuovi interventi di NC, anche in termini di ampliamento il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
5. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e resterà documentato presso il Comune, a cura del SUE.
6. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in ambito agricolo, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data del 19/12/2003¹⁵ al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

Formattato: Nessuna sottolineatura,
Colore carattere: Automatico,
Evidenziato

Formattato: Non Evidenziato

Formattato: Tipo di carattere: Non
Corsivo, Non Evidenziato

¹⁴ Data di approvazione dell'ultima variante generale al PRG.

¹⁵ Traduzione del PRG nei nuovi strumenti della L.R. 20/2000

- lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data del 19/12/2003 in termini di terreni ed edifici;
- le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, e relativi terreni asserviti;
- la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SA legittimamente in essere.

Art. 6.3 - Interventi di NC per uso a1: abitazioni

1. La presentazione della richiesta deve essere accompagnata da una Relazione tecnica finalizzata a dimostrare l'effettiva esigenza dell'intervento, con i contenuti di cui al punto 6 dell'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo, di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.
2. Nelle unità aziendali provviste di edificio abitativo sono ammessi interventi edilizi per tale uso, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - la domanda deve essere presentata da un imprenditore agricolo;
 - SC massima edificabile = 150 mq. + 20 mq per ogni ettaro superiore al quinto, fino ad un massimo di 300 mq.
 - H max = 8,00 m.
 - gli interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento della SC ad uso abitativo preesistente sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.
3. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'unità aziendale sprovvista di edificio abitativo è ammessa alle seguenti condizioni:
 - la domanda deve essere presentata da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP);
 - SF minima dell'unità aziendale: =15 ettari;
 - la mancanza di un edificio abitativo nell'unità aziendale non deve essere conseguenza dello scorporo o vendita del preesistente edificio abitativo, o di frazionamento aziendale avvenuto in data successiva al 19/12/2003;
 - SC max edificabile: 300 mq;
 - H max = 8,00 m;
4. La SC massima edificabile si intende comprensiva:
 - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
 - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
5. La SC può essere distribuita in più alloggi, entro un massimo di tre, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SC abitativa in più corpi di fabbrica :
 - nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;
 - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
 - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto,

Formattato: Tipo di carattere:
Corsivo, Non Apice / Pedice

- nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

Formattato: Normale

Art. 6.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso e1: fabbricati di servizio all'agricoltura

1. La realizzazione di interventi di NC per uso e1 si attua, salvo i casi di seguito previsti, sulla base della valutazione e approvazione di un PRA, presentato da un I.A.P., che ne documenti l'esigenza in rapporto al programma di sviluppo dell'azienda agricola, le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico.
2. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PRA, gli interventi che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo:
 - SF minima dell'unità agricola: 3 ettari;
 - l'edificazione avvenga all'interno del preesistente centro aziendale o in immediata adiacenza ad esso;
 - l'intervento non ricada fra quelli definiti "di rilevante impatto ambientale e territoriale" ai sensi del punto 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo, di cui alle Delibere della Giunta Regionale 29/04/2019 n. 623 e 13/05/2019 n.713.
 - SC edificabile (comprensivi della SC ad uso e1 già esistente nell'azienda) in rapporto alla superficie fondiaria = 50 mq/ha per i primi 10 ha + 25 mq/ha per gli ettari oltre il 10°;
 - SC massima edificabile nell'unità aziendale = 2.000 mq;
 - NP max = 1.

Formattato: Tipo di carattere:
Corsivo, Non Apice / Pedice

Gli interventi di demolizione ricostruzione senza incremento della SC sono ammessi per intervento diretto anche nel caso di superamento dei parametri di SC suddetti.

3. Nel caso il richiedente non sia imprenditore agricolo, su appezzamenti di terreno di almeno tre ettari è ammessa la realizzazione di un magazzino per un massimo di 100 mq. di SC.

Art.6.5 - Interventi di NC, per uso e2 (allevamenti produttivi)

1. Per l'uso e2 sono ammessi per intervento edilizio diretto esclusivamente i seguenti interventi relativi ad allevamenti in attività:
 - interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, ~~RAC~~, RE) e di demolizione e ricostruzione senza incremento di SC;
 - interventi anche di ampliamento o nuova costruzione di edifici, nei limiti del 10% della SC esistente e comunque non oltre mq 500, ovvero di realizzazione di manufatti diversi (es. lagoni), in quanto necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non comportanti incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva, e a condizione che tali interventi siano realizzati all'interno del preesistente centro aziendale o in immediata adiacenza ad esso.
2. Gli interventi che comportino l'incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva, ovvero interventi per la realizzazione di nuovi allevamenti sono subordinati alla valutazione ed approvazione di un PRA che ne documenti anche le condizioni di sostenibilità ambientale e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. La convenzione, oltre a disciplinare gli obblighi in materia di contenimento e mitigazione

degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

3. Nuovi allevamenti non sono comunque realizzabili nelle aree di valore naturale ed ambientale.
4. Nel territorio comunale non sono comunque realizzabili nuovi allevamenti suinicoli.

Art. 6.6 - Interventi di NC per uso e3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici

1. In relazione all'uso e3 sono ammessi per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti, interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SC, nonché interventi di realizzazione di impianti e di manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi ampliamento o nuova costruzione riferiti allo sviluppo di attività preesistenti, ovvero interventi di NC per nuove attività possono essere ammessi previa valutazione e approvazione di un PRA che argomenta le caratteristiche dell'investimento, le condizioni di sostenibilità ambientale e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. La convenzione, oltre a disciplinare gli obblighi in materia di contenimento e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Non sono comunque insediabili ex-novo attività di tipo e3 nelle aree di valore naturale ed ambientale e nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

Art. 6.7 - Serre stagionali.

1. Nel territorio rurale non è ammessa la costruzione di nuove serre fisse, ma solo la realizzazione di protezioni delle colture di durata stagionale, ossia e destinate ad essere completamente rimosse una volta completata la funzione stagionale.
2. Tali protezioni, o "tunnel" devono avere un'altezza massima al colmo di m. 3,50.

Art. 6.8 – Attività agrituristiche

1. Nelle unità agricole la realizzazione di attrezzature e servizi per l'agriturismo è ammessa attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi dei precedenti articoli 5.7, 5.8 e 5.9.