



AEstudio  
www.aestudio.it



# Provincia di Reggio Emilia Comune di Scandiano

# RUE

# Regolamento Urbanistico Edilizio

## **Progetto RUE**

Federico Oliva Associati - FOA  
Federico Oliva  
Paolo Galuzzi  
Piergiorgio Vitillo  
con  
Elena Solero

## **VaISAT**

Ambiter S.r.l.  
Giorgio Neri  
Davide Gerevini  
Claudia Giardinà  
Roberto Bertinelli  
Lorenza Costa

## **Allegato energetico-ambientale Schede edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale, testimoniale**

AEstudio:  
Enrico Baschieri  
Collaboratori:  
Anne Friederike Goy  
Valentina Bennati  
Andrea Gilioli

## **Amministrazione comunale**

Sindaco  
Alessio Mammi  
  
Assessore all'urbanistica  
Claudio Pedroni  
  
Settore uso e assetto del  
territorio  
Milly Ghidini  
  
Servizio territorio  
urbanistica e ambiente  
Elisabetta Mattioli  
con  
Sante Immovilli  
Luigi Bedeschi

## **Progetto Variante RUE 2/17 Fase di Controdeduzione**



Ing. Claudia Dana Aguzzoli

GRUPPO DI LAVORO  
Dott.ssa Piera Scarano

Il Regolamento Urbanistico Edilizio

## **Relazione illustrativa e allegati - Modificata in Controdeduzione**

adozione  
Gennaio 2017

approvazione



## Indice

1	Premessa.....	1
2	Aspetti procedurali.....	2
3	Contenuti della Variante .....	3
3.1	Metodologia .....	4
3.2	Modifiche cartografiche .....	15
3.3	Dimensionamento residenziale e produttivo: verifiche di coerenza e conformità .....	31
3.4	Inquadramento delle singole proposte di Variante cartografica .....	35
3.5	Modifiche normative .....	54
All. 1	– ISTRUTTORIA TECNICA PROPOSTE DI VARIANTE.....	66
All. 2	- ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - Articoli-Allegati modificati .....	66



## 1 Premessa

---

La presente Relazione illustra procedure, contenuti e motivazioni della 2° Variante al RUE<sup>1</sup> del Comune di Scandiano, approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014.

La presente Variante risponde ad esigenze di adeguamento puntuale dello strumento urbanistico, derivanti: in parte da richieste di variante dei cittadini (per un totale di 14 Richieste) e in parte a manifestazioni di interesse relative alla riclassificazione urbanistica di aree edificabili nel territorio urbanizzato del RUE vigente, acquisite mediante l'Avviso Pubblico<sup>2</sup> promosso dall'Amministrazione Comunale e rimasto in pubblicazione dal 14/03/2016 per 90 giorni, fino al 13/06/2016 (per un totale di 3 Manifestazioni di interesse).

L'acquisizione di tali manifestazioni di interesse per la riclassificazione urbanistica di aree del territorio urbanizzato in aree prive di nuova edificabilità (e/o in ambiti agricoli), in coerenza con il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell'esistente propri degli strumenti urbanistici vigenti e in una prospettiva di riduzione del carico urbanistico negli ambiti consolidati, persegue l'obiettivo di contenere il consumo di suolo, con evidenti ricadute positive in termini di sostenibilità complessiva delle trasformazioni urbanistiche-edilizie negli ambiti consolidati medesimi

In ogni caso una parte significativa delle Varianti proposte (quasi il 50% delle varianti cartografiche<sup>3</sup>) inerisce poi la riclassificazione di alcune aree classificate dal RUE in 'Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26)', potenzialmente utilizzabili a scopo di nuova edificazione, in aree prive di nuova edificabilità e/o in ambiti agricoli, proseguendo il percorso in tal senso intrapreso dalla Variante n. 1 al RUE e riducendo il carico urbanistico (in termini di possibilità di realizzazione di nuovi alloggi) in zone per lo più di 'frangia urbana' negli ambiti consolidati; con evidenti ricadute positive sulla sostenibilità delle previsioni negli stessi. (Rif. Rapporto Preliminare - Verifica di assoggettabilità alla VAS').

La Variante inoltre comprende una serie di modifiche normative all'articolato nelle NA del RUE., derivanti da integrazioni e adeguamenti rispetto a leggi/provvedimenti di carattere nazionale e regionale, nonché indicazioni della provincia di Reggio Emilia in materia di disciplina degli interventi in territorio rurale.

---

<sup>1</sup> La Variante n. 1/2015 al Regolamento urbanistico edilizio (RUE) del Comune di Scandiano è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 28/7/2016.

<sup>2</sup> Approvato con Deliberazione di G.C. n. 3 del 27/01/2016.

<sup>3</sup> Comprendenti anche le modifiche derivante da manifestazioni di interesse già citate.



La Variante comprende quindi alcune modifiche puntuali in aggiornamento dei seguenti elaborati costitutivi dello strumento urbanistico vigente:

- Elaborati cartografici:
  - RUE 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1:5000;
  - RUE 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1:5000;
  - RUE 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1:5000;
  - RUE 3.5 a\_ Il sistema storico. Modalità di intervento (Capoluogo), scala 1:1000;
  - RUE 3.5 b\_ Il sistema storico. Dotazioni pubbliche (Capoluogo), scala 1:1000;

nella presente Relazione sono presentati gli estratti cartografici del RUE vigente e della proposta di modifica (Rif. Cap. 3.5 'Inquadramento delle singole proposte di Variante');

- Norme di attuazione RUE 2.1 *Parte I*, Disciplina urbanistica; nella presente Relazione sono presentate le proposte di introduzione di nuovi articoli/integrazione del testo normativo (All.2- RUE 2.1);
- Norme di attuazione RUE 2.3a *Parte III*, Allegato energetico – ambientale - Schede prestazionali; nella presente Relazione sono presentate le proposte di introduzione di nuovi articoli/integrazione del testo normativo (All.2 - RUE 2.3a);
- Norme di attuazione RUE 2.4 *Parte IV*, Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale; in allegato alla presente Relazione sono presentate le Schede con proposta di modifica (All.2 - RUE 2.4).

In calce alla presente Relazione (rif. All.2) sono invece presentati in forma completa gli articoli modificati delle Norme di attuazione e relativi Allegati, nonché le Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale così come modificate.

## **2 Aspetti procedurali**

---

La Variante in oggetto sarà sviluppata, adottata e approvata seguendo l'iter procedurale previsto dagli Artt. 33-34 della LR 20/2000 e s.m. e i., in quanto il RUE di Scandiano è dotato di cartografia e disposizioni normative di dettaglio e stabilisce, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi. Le modifiche proposte ineriscono pertanto proprio a tale disciplina particolareggiata.

La procedura amministrativa prevede i seguenti step successivi:

- Il Comune adotta la Variante al RUE con Delibera di Consiglio;



- Si procede successivamente al deposito presso la sede comunale per 60 giorni; dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione e nel sito Internet dell'Amministrazione Comunale<sup>4</sup>;
- Contemporaneamente al deposito, la Variante viene trasmessa alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve/osservazioni. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva; nonché ad ARPA-AUSL per l'espressione dei pareri di competenza;
- Alla scadenza del deposito e nei 60 gg successivi il Comune decide sulle eventuali osservazioni/pareri ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate e approva la Variante al RUE con Delibera di Consiglio;
- Copia integrale della Variante approvata (testo coordinato del RUE e tavole modificate) viene trasmessa in copia cartacea alla Regione e alla Provincia ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione;
- La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione;
- La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e dell'approvazione è altresì data notizia, a cura dell'Amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale o sul sito Internet (Si veda la Nota 4).

### 3 Contenuti della Variante

---

Sono di seguito illustrate le proposte di modifica allo strumento urbanistico generale attualmente in vigore che l'Amministrazione Comunale intende adottare.

Gli elaborati di Variante sono elencati nel documento denominato '**Elenco elaborati**'.

La presente Relazione comprende la descrizione delle variazioni proposte raggruppandole, per maggior chiarezza espositiva, secondo due **principali categorie**:

- **variazioni cartografiche;**
- **variazioni normative.**

---

4 Ai sensi dell'Art. 56 della L.R. n. 15/13 e s.m. e i., 'Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio' "Gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle norme regionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, sui procedimenti espropriativi e sui procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati. Resta ferma però la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità sui quotidiani, a scopo di maggiore diffusione informativa.



La relazione segue inoltre l'ordine delle modifiche oggetto di istruttoria nell'ambito delle Tabella di 'All.1 Istruttoria tecnica proposte di Variante'.

Si provvede ad assoggettare la presente Variante alla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS). I contenuti di tale verifica sono volti a verificare i possibili effetti significativi sull'ambiente della Variante, al fine di stabilirne l'assoggettabilità o meno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Rapporto preliminare è predisposto assumendo a riferimento alcuni elementi degli elaborati 4.1 Rapporto ambientale e 4.2 Sintesi non tecnica del RUE vigente, con approccio semplificato. Si vedano gli elaborati '003\_ RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS' e '004\_ SINTESI NON TECNICA'.

### **3.1 Metodologia**

Le modifiche cartografiche (talvolta accompagnate da Varianti normative correlate) oggetto della Variante, derivanti dalle richieste di variante dei cittadini e/o da manifestazioni di interesse in risposta all'Avviso Pubblico, sono state oggetto di una accurata analisi istruttoria.

L'esito sintetico di tale istruttoria è oggetto della tabella All. 1 - ISTRUTTORIA TECNICA PROPOSTE DI VARIANTE.

La prima parte di tale tabella contiene una serie di dati di inquadramento e descrittivi relativamente ciascuna richiesta (N° della richiesta, variante PSC/RUE, localizzazione, breve descrizione della richiesta di Variante urbanistica e la proposta Comune rispetto all'accoglimento della richiesta).

E' stato specificato inoltre per ciascuna Variante con una sigla, se la richiesta è pervenuta all'Amministrazione Comunale attraverso manifestazione di interesse in risposta a 'Avviso pubblico per la raccolta e selezione di manifestazioni di interesse relative alla riclassificazione urbanistica di aree edificabili nel territorio urbanizzato del RUE vigente', con scadenza 13/06/16 (MI) o corrisponde ad una Richiesta di Variante (RV).

La seconda parte della tabella contiene una sintesi dello studio e delle analisi svolte a supporto delle valutazioni finalizzate alla definizione di una proposta tecnica.

L'istruttoria ha consentito l'individuazione dei caratteri di omogeneità o meno delle casistiche affrontate, al fine di definire la proposta tecnica più coerente.

Segue la descrizione degli elementi di analisi utilizzati per la costruzione dei criteri di valutazione delle Varianti.



Alcuni di tali elementi sono stati principalmente desunti dall'analisi dello stato di fatto, svolta anche mediante sopralluoghi in sito, altri sono stati desunti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC-RUE) e/o dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Reggio Emilia (PTCP RE2010).

I primi due elementi di analisi sono stati la verifica di coerenza e conformità rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Reggio Emilia e del Piano Strutturale vigente, in riferimento in particolare alla verifica riguardo la presenza di eventuali vincoli che potessero risultare ostativi alla riclassificazione proposta<sup>5</sup>.

### **1. Vincoli e tutele del PTCP della Provincia di Reggio Emilia (PTCP RE 2010)**

Non si rilevano incongruità rispetto al PTCP poiché i contenuti, i criteri e gli indirizzi del medesimo sono stati integralmente recepiti dallo strumento vigente (PSC), di recente approvazione:

- Sistema dei vincoli. Risorse storiche e archeologiche, scala 1:5000 elaborati RUE 3.7 (a – d),
- Sistema dei vincoli. Risorse e fragilità ambientali, scala 1:5000 RUE 3.8 (a – d),
- Sistema dei vincoli. Infrastrutture e reti tecnologiche, scala 1:5000) RUE 3.9 (a – d)

La riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 34) risulta tuttavia coerente rispetto al PTCP.

Si riportano in seguito estratti degli elaborati RUE che fanno riferimento alle Varianti interessate dalla presenza di vincoli/tutele.

---

<sup>5</sup> Si evidenzia peraltro che comportando le Varianti proposte una riduzione/eliminazione di edificabilità, in linea generale non erano attesi elementi in grado di non consentire la riclassificazione proposta.






### Variante 1 - Arceto





Individuazione della Variante 1 su estratto Rue 3.7 a - Sistema dei vincoli. Risorse storiche e archeologiche\_fuori scala

#### Tutela delle risorse storiche ed archeologiche


##### Zone ed elementi di interesse storico e archeologico (art. 47 norme PTCP)

-  Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica - (art. 47b1 norme PTCP)
-  Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti - (art. 47b2 norme PTCP)
-  Zone d'interesse archeologico (Beni paesaggistici D.Lgs 42 / 2004 art. 142 lett. m)



##### Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico archeologico della centuriazione (art. 48 PTCP)

-  Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 48 norme PTCP)
-  Elementi della centuriazione (art. 48 norme PTCP)

##### Centri storici e nuclei di impianto storico (art. 49 norme PTCP)

-  **Centro storico di Scandiano**
-  **Nucleo storico di La Riva**
-  **Nuclei storici relazionati tra loro di San Ruffino - Ca' de Caiti**
-  **Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente di Arceto, Ca' de Caroli, Fellegara, Ventoso**
-  **Nuclei storici diffusi**
-  **Tessuti di matrice storica di interesse tipologico-ambientale**
-  **Strutture insediative territoriali storiche non urbane**

##### Strade di interesse storico e panoramico

-  Viabilità storica (art. 51 norme PTCP)
-  Viabilità panoramica (art. 55 norme PTCP)

##### Edifici di interesse storico

-  **Edifici di interesse storico e architettonico**
-  **Edifici di interesse ambientale**
-  **Edifici di interesse testimoniale**
-  Edifici vincolati secondo la Legge 1089/1939 e successivamente disciplinata dal Decreto Legislativo 42/2004

##### Strutture cimiteriali

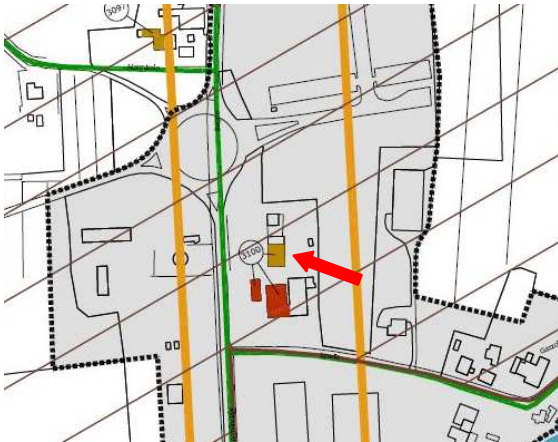
-  Fasce di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/34, D.P.R. 285/1990)

L'area oggetto di Variante ricade all'interno di:

- Zone di tutela dell'impianto storico archeologico della centuriazione (Art. 48 PTCP);
- Elementi della centuriazione (Art. 48 PTCP).




### Variante 8 - Arceto





Individuazione della Variante 8 su estratto Rue 3.7 a - Sistema dei vincoli. Risorse storiche e archeologiche\_fuori scala

#### Tutela delle risorse storiche ed archeologiche

##### Zone ed elementi di interesse storico e archeologico (art. 47 norme PTCP)

-  Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica - (art. 47b1 norme PTCP)
-  Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti - (art. 47b2 norme PTCP)
-  Zone d'interesse archeologico (Beni paesaggistici D.Lgs 42 / 2004 art. 142 lett. m)



##### Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico archeologico della centuriazione (art. 48 PTCP)

-  Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 48 norme PTCP)
-  Elementi della centuriazione (art. 48 norme PTCP)

##### Centri storici e nuclei di impianto storico (art. 49 norme PTCP)

-  Centro storico di Scandiano
-  Nucleo storico di La Riva
-  Nuclei storici relazionati tra loro di San Ruffino - Ca' de Caiti
-  Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente di Arceto, Ca' de Caroli, Fellegara, Ventoso
-  Nuclei storici diffusi
-  Tessuti di matrice storica di interesse tipologico-ambientale
-  Strutture insediative territoriali storiche non urbane

##### Strade di interesse storico e panoramico

-  Viabilità storica (art. 51 norme PTCP)
-  Viabilità panoramica (art. 55 norme PTCP)

##### Edifici di interesse storico

-  Edifici di interesse storico e architettonico
-  Edifici di interesse ambientale
-  Edifici di interesse testimoniale
-  Edifici vincolati secondo la Legge 1089/1939 e successivamente disciplinata dal Decreto Legislativo 42/2004

##### Strutture cimiteriali

-  Fasce di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/34, D.P.R. 285/1990)

Il fabbricato oggetto di Variante ricade all'interno di:

- Zone di tutela dell'impianto storico archeologico della centuriazione (Art. 48 PTCP);
- Elementi della centuriazione (Art. 48 PTCP).




### Variante 8 - Arceto





Individuazione della Variante 8 su estratto Rue 3.9 a - Sistema dei vincoli. Infrastrutture e reti tecnologiche \_fuori scala

#### Rete elettrica (P.T.C.P. 2010 - art.91)

##### Rete elettrica a media tensione



-  cavo aereo e relativa distanza di prima approssimazione (Dpa fornita da comunicazione ENEL)
-  cavo interrato
-  cabina elettrica di trasformazione media tensione

##### Rete elettrica ad alta tensione


-  cavo aereo esistente e relativa distanza di prima approssimazione (Dpa fornita da comunicazione TERNA spa)
-  stazione alta tensione

##### Impianti fissi di telefonia mobile







(L.R. 30/2000 e artt. 3,6 della relativa direttiva di applicazione)

-  stazioni radio-base per telefonia mobile esistenti e provvisorie
-  stazioni radio-base per telefonia mobile di progetto




Impianti fissi radio - televisivi (Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico - Art. 4)

-  antenne radio TV e fasce di rispetto

Strade esistenti e di progetto e relativa fascia di rispetto ("Nuovo codice della strada", D.L. 285/92 e rel. agg., DPR 753/80)

-  strada extra-urbana secondaria esistente di interesse statale - categoria C
-  strade extra-urbane secondarie esistenti e di progetto di interesse provinciale - categoria C
-  strada extra-urbana secondaria esistente di interesse intercomunale - categoria C
-  strade urbane ed extraurbane esistenti e di progetto di interesse comunale - categoria F
-  linea ferroviaria
-  corridoio di salvaguardia infrastrutturale

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (D.Lgs 3 Aprile 2006 n. 152)

-  Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile con criterio geometrico (raggio 200m) - D.Lgs 152/2006
-  Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile con criterio temporale (isocrona di 60 giorni)
-  Zona di rispetto allargata dei pozzi ad uso idropotabile con criterio temporale (isocrona 365 giorni)

 Territorio urbanizzato

 Confini comunali

Il fabbricato oggetto di Variante ricade all'interno di:

- Cavo aereo e relativa distanza di prima approssimazione (Dpa fornita da comunicazione ENEL);
- Zona di rispetto allargata dei pozzi ad uso idropotabile con criterio temporale (isocrona 365 giorni).



### Variante 8 - Arceto



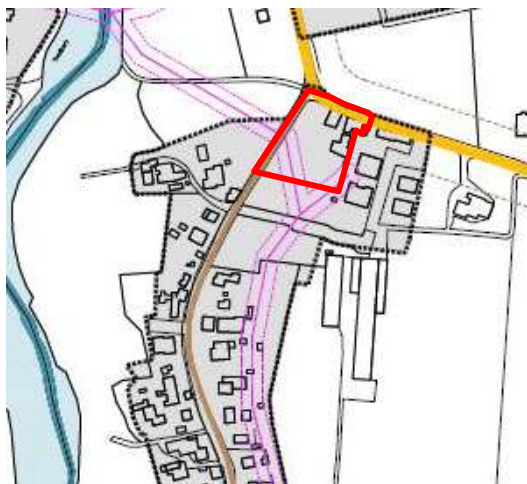
<i>Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili</i>	
	Rispetto ristretto (60g)
	Rispetto allargato (365g)
	Rispetto geometrico (200m)

Individuazione della Variante 8 su estratto  
RUE 4.1\_Allegato - 2.B.1 - Limitazioni-  
ambientali-e-infrastrutturali\_fuori scala

Il fabbricato oggetto di Variante ricade all'interno di:

- Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili – Rispetto ristretto (60 gg) e Rispetto allargato (365 gg).




**Variante 11 - Arceto**





Individuazione della Variante 8 su estratto Rue 3.9 a - Sistema dei vincoli. Infrastrutture e reti tecnologiche \_fuori scala

**Rete elettrica (P.T.C.P. 2010 - art.91)**

**Rete elettrica a media tensione**



-  cavo aereo e relativa distanza di prima approssimazione (Dpa fornita da comunicazione ENEL)
-  cavo interrato
-  cabina elettrica di trasformazione media tensione

**Rete elettrica ad alta tensione**


-  cavo aereo esistente e relativa distanza di prima approssimazione (Dpa fornita da comunicazione TERNA spa)
-  stazione alta tensione

**Impianti fissi di telefonia mobile**

(L.R. 30/2000 e artt. 3,6 della relativa direttiva di applicazione)







-  stazioni radio-base per telefonia mobile esistenti e provvisorie
-  stazioni radio-base per telefonia mobile di progetto

**Impianti fissi radio - televisivi** (Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico - Art. 4)




-  antenne radio TV e fasce di rispetto

**Strade esistenti e di progetto e relativa fascia di rispetto**

("Nuovo codice della strada", D.L. 285/92 e rel. agg., DPR 753/80)

-  strada extra-urbana secondaria esistente di interesse statale - categoria C
-  strade extra-urbane secondarie esistenti e di progetto di interesse provinciale - categoria C
-  strada extra-urbana secondaria esistente di interesse intercomunale - categoria C
-  strade urbane ed extraurbane esistenti e di progetto di interesse comunale - categoria F
-  linea ferroviaria
-  corridoio di salvaguardia infrastrutturale

**Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (D.Lgs 3 Aprile 2006 n. 152)**

-  Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile con criterio geometrico (raggio 200m) - D.Lgs 152/2006
-  Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile con criterio temporale (isocrona di 60 giorni)
-  Zona di rispetto allargata dei pozzi ad uso idropotabile con criterio temporale (isocrona 365 giorni)

 Territorio urbanizzato

 Confini comunali

L'area oggetto di Variante ricade all'interno di:

- Cavo aereo e relativa distanza di prima approssimazione (Dpa fornita da comunicazione ENEL).





## 2. PSC del Comune di Scandiano

E' stata effettuata una puntuale verifica di conformità fra le varianti proposte e la classificazione del territorio operata dal PSC vigente (territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale). Tutte le modifiche ricadono all'interno del Territorio urbanizzato del PSC, ad eccezione della Richiesta di Variante n. 14, collocata in territorio rurale e per la quale si è reso necessario, come illustrato al cap. 'Modifiche cartografiche', una modestissima modifica alla perimetrazione del territorio urbanizzato.

Allo stesso modo è stata effettuata una verifica di coerenza rispetto agli obiettivi posti alla base della formazione del PSC.

Si elencano sinteticamente gli obiettivi generali del PSC del Comune di Scandiano:

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- b) favorire il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e del residuo di piano;
- c) ridurre la pressione insediativa sui sistemi naturali e ambientali: preservando le visuali di interesse paesaggistico, costituendo una rete paesaggistica ed ambientale di scala locale ed evitando nuovi interventi edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato;
- d) salvaguardare e valorizzare il paesaggio rurale, tutelando in particolare i suoli ad alta vocazione agricola;
- e) prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione, orientando l' eventuale espansione in coerenza con le dotazioni territoriali ed il grado di accessibilità dal trasporto pubblico dei diversi centri urbani. Le tipologie di trasformazione individuate dal piano sono 3: Raggio verde del Tresinaro, gli Ambiti di trasformazione pregressi in corso di attuazione, gli Ambiti di trasformazione pregressi e non ancora attuati;
- f) ridurre in generale il consumo di suolo;
- g) assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- h) migliorare le connessioni fruibili, percettive ed ecologiche tra il paesaggio fluviale del Secchia e quello collinare;
- i) prevedere il potenziamento del sistema dei servizi di rango sovracomunale nel centro di Scandiano;



- j) promuovere il potenziamento del sistema del trasporto pubblico su ferro/gomma e dell'intermodalità merci;
- k) valorizzare i beni di interesse storico, paesistico e documentario;
- l) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani.

Si ritiene che la presente Variante risulti del tutto coerente con gli obiettivi generali posti alla base della formazione del PSC di Scandiano.

### **3. Localizzazione delle aree di Variante rispetto al perimetro del territorio urbanizzato (RUE)**

L'analisi di questo aspetto è stata finalizzata a individuare la maggiore o minore opportunità di modificare la attuale classificazione in ambito rurale o consolidato (tessuti residenziali di interesse ambientale o altri tessuti residenziali.)

Le modifiche interessano aree localizzate all'interno nel territorio urbanizzato, per la maggior parte intercluse tra tessuti prevalentemente residenziali consolidati (Variante N° 1, 5, 8, 9, 9bis, 9ter, 9quater, 10, 11, 12, 13, 15) e in parte localizzate marginalmente rispetto al territorio urbanizzato (Variante N° 2, 3, 4, 6, 7).

Fa eccezione la Variante N° 14, localizzata esternamente rispetto al territorio urbanizzato ma strettamente contiguo ad esso. La modifica interessa un'area di modestissime dimensioni per la quale si prevede una modifica alla perimetrazione del territorio urbanizzato.

### **4. Aree libere – Presenza di edifici – Presenza di edifici di pregio**

L'analisi di questo aspetto è stata finalizzata a individuare eventuali caratteri di omogeneità fra le aree oggetto di Variante e a poter valutare la ricaduta della Variante sul dimensionamento del RUE, in piena conformità al PSC.

Rispetto al presente elemento di valutazione:

- 7 delle aree sono libere, cioè prive di edifici (Variante N° 1, 3, 4, 5, 7, 11, 14);
- su alcune aree invece insistono dei fabbricati privi di interesse (Variante N° 2, 6, 10, 12, 13), fabbricati di interesse tipologico-ambientale (Variante N° 9) e fabbricati di interesse testimoniale (Variante N° 8). Nell'area della Variante N° 15 sono presenti sia edifici non di pregio che 2 fabbricati di interesse tipologico-ambientale e un fabbricato di interesse testimoniale. Le aree delle Varianti N° 9bis, 9tris e 9quater sono sostanzialmente libere, sono presenti strutture leggere e amovibili.





## 5. Uso attuale

La conoscenza dello stato attuale di utilizzo di un ambito è importante per valutare l'opportunità di eventuali modifiche della relativa classificazione urbanistica.

Le aree di Variante attualmente ospitano:

- in parte, spazi verdi privati di pertinenza di fabbricati esistenti (11 sul totale);
- la Variante N° 8 (Arceto) corrisponde a ex fabbricato rurale attualmente non utilizzato;
- la Variante N° 9 corrisponde ad un edificio in parte in disuso e in parte ad uso commerciale (piano terra);
- la Variante N° 9 bis corrisponde ad un'area cortiliva pavimentata;
- la Variante N° 9 tris corrisponde ad una pista polivalente;
- la Variante N° 9 quater corrisponde ad un campo sportivo;
- la Variante N° 10 corrisponde ad un'area utilizzata per l'attività di deposito carburanti;
- la Variante N° 14 corrisponde ad un area cortiliva di ridotte dimensioni.

## 6. Contesto percettivo

L'analisi di questo aspetto è stata finalizzata a individuare i caratteri dell' impianto territoriale e paesaggistico all' interno del quale sono localizzate le Varianti.

Le aree oggetto di modifica ricadono all' interno di contesti paesaggistici sostanzialmente riconducibili alle seguenti categorie: contesto edificato, contesto parzialmente edificato o contesto parzialmente edificato a contatto con il territorio rurale.

Fa eccezione la Variante N° 14, localizzata esternamente rispetto al territorio urbanizzato in un contesto seppur in prevalenza rurale a margine dei tessuti edificati, oggettivamente privo di caratteristiche naturalistiche/ambientali da preservare.

## 7. Note descrittive/valutative

L'analisi di questo aspetto è stata finalizzata a individuare eventuali caratteri per le tipologie di modifiche diverse dalle proposte di variante inerenti la riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale: aree a parco o giardino (Art 26 bis)/ Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 34) in analogia con le valutazioni effettuate nel corso della Variante n. 1 al RUE.

Gli elementi analizzati sono stati i seguenti:

- a) presenza/assenza di elementi di pregio (Rif. Variante N° 8 e 9);
- b) valore naturale/paesaggistico per la riclassificazione da ambito rurale a tessuto di interesse ambientale (Rif. Variante N° 14);



- c) compatibilità ambientale per il riconoscimento di tessuti produttivi (Rif. Variante N° 10);
- d) omogeneità con tessuti residenziali contermini per la riclassificazione in tessuti residenziali a matrice moderna (Rif. Variante N° 11, 12 e 13).

Rispetto al presente elemento di valutazione:

- I fabbricati oggetto delle Varianti N° 8 e N° 9, a seguito rimaneggiamenti e interventi subiti, hanno perduto gli originali caratteri di pregio storico-architettonico e testimoniale come evidenziato dalla tabella riassuntiva seguente:

	<b>VARIANTE 8 – Via per Rubiera, Arceto</b>	<b>VARIANTE 9 – Corso Vallisneri, Scandiano</b>
TIPOLOGIA INSEDIATIVA	Rustico di complesso rurale a prev. destinazione residenziale	Ex casa canonica
EPOCA COSTRUZIONE	Fine '800	Impianto antico
DESTINAZIONE D'USO	Deposito per macchine agricole in conto terzi	Residenziale - commerciale al piano terra
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono a seguito ricostruzione e sostituzione elementi strutturali ecc. Elementi testimoniali perduti a causa di un incendio (anni '50) cui ha fatto seguito la ricostruzioni con strutture moderne (solai laterocemento - travi in ca - gelosie con mattoni nuovi, ecc.)	Buono
CATEGORIE DI INTERVENTO	Restauro con vincolo parziale (RVP)	Restauro e risanamento conservativo (RRC)

- la Variante N° 14 corrisponde ad un'area di ridotte dimensioni, priva di caratteri di qualità ed integrità nel rapporto fra ambiente naturale e antropico. Non sono presenti caratteristiche naturalistiche/ambientali da preservare e interesse paesaggistico;
- la Variante N° 10 corrisponde ad un'area attualmente utilizzata per l'attività di deposito carburanti. Tale attività è esposta a possibili impatti ambientali quali ad esempio rischio incendi, inquinamento acque superficiali e sotterranee, emissioni atmosferiche, ecc.. Tale ambito dovrà essere assoggettato ad una specifica norma corredata da una serie di prescrizioni di carattere ambientale, di misure di prevenzione e di mitigazioni/sistemi antincendio/protezioni ambientali;



- le Varianti N° 11, 12 e 13 si inseriscono in un contesto edificato in cui la densità edilizia dell'intorno è media<sup>6</sup> e su di esse insistono dei fabbricati isolati su lotto (Variante N° 11 e N° 13) o villa abbinata (Variante N° 12);
- la Variante N° 15 riguarda un complesso edificato di valore storico che necessita di incremento di superfici disponibili per l'attività in essere (location per ricevimenti, serate di gala, presentazioni aziendali, manifestazioni, meeting, conferenze), purchè compatibili con l'assetto dei luoghi.

Si veda la Tabella riportata in Allegato 1 'Istruttoria tecnica proposte di Variante'.

### 3.2 Modifiche cartografiche

Le **modifiche cartografiche** che si propone di apportare al RUE vigente comprendono sette tipologie di variazione:

1. riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) e/o 'Aree per attrezzature e spazi collettivi-verde attrezzato e parco pubblico' (Art. 21 c. 8) :
  - a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art. 26 bis);
  - ad Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 34);assimilabili ai contenuti della precedente Variante 1 al RUE, collocati in diverse zone del territorio; (n. 6 varianti);
2. eliminazione del vincolo conservativo da due fabbricati (n. 2 Varianti):
  - un fabbricato assoggettato a 'Ristrutturazione con vincolo parziale' RVP situato ad Arceto;
  - un fabbricato assoggettato a 'Restauro e risanamento conservativo' RRC situato in Corso Vallisneri a Scandiano. La Variante comprende anche ulteriori elementi volti per consentire il riconoscimento dello stato di fatto, nonchè il recupero e la valorizzazione delle aree retrostanti l'edificio;
3. riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto specializzato per attività produttive (Art. 28), a riconoscimento dell'attività in essere di

---

<sup>6</sup> Per densità edilizia media si intende un'area, per gran parte già edificata e caratterizzata, da una prevalente destinazione residenziale con tipologie edilizie a media densità (isolati su lotto, a schiera, in linea). L'impianto urbanistico è prevalentemente consolidato sia rispetto al sistema infrastrutturale, sia rispetto alla dotazione di servizi, sia complessivamente rispetto al carico urbanistico.



- deposito di carburante a Bosco, con specifica norma volta a consentire la permanenza dell'impianto in essere con limitate facoltà di intervento e a garantirne la compatibilità ambientale (n. 1 Variante);
4. riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna (Art. 25) (n. 3 Varianti);
  5. riclassificazione da Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 34) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) (n. 1 Variante);
  6. modifica cartografica con rinvio a specifica norma per interventi in nucleo edificato di interesse storico-testimoniale – ambientale connessi a svolgimento dell'attività in essere (location per ricevimenti, serate di gala, presentazioni aziendali, ecc.) (Art. 26 Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale); (n. 1 Variante);

Le modifiche di cui al punto 2. comportano, oltre alla modifica delle cartografie di RUE, l'aggiornamento conseguente degli estratti cartografici inseriti nelle Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale; in allegato alla presente Relazione sono presentate le Schede con proposta di modifica (All.2-RUE 2.4).

Segue la descrizione e la motivazione delle singole Varianti cartografiche, che sono illustrate puntualmente dal punto di vista cartografico nel successivo Capitolo 3.4 Inquadramento delle singole proposte di Variante cartografica (e confronto a fini istruttori).

**1. Riclassificazione da 'Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale' (Art. 26) e/o 'Aree per attrezzature e spazi collettivi- verde attrezzato e parco pubblico' (Art. 21 c.8) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

Le modifiche (Varianti n. 2-3-4-5-6) comportano la riclassificazione di 5 aree da "Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale", con un indice di edificabilità massimo pari a  $UF=0,15$  mq/mq, a "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino", tessuto introdotto dalla Variante n.1 al RUE e privo di edificabilità.

Esse risultano collocate rispettivamente a Pratissolo (Variante 2), Bosco (Varianti 3-4), Ventoso (Variante 5), Chiozza (Variante 6).



La riclassificazione è funzionale ad una riduzione del carico urbanistico su alcuni ambiti consolidati, con effetti positivi in termini di sostenibilità complessiva delle trasformazioni urbanistico-edilizie nei medesimi; essa risponde inoltre all'esigenza manifestata dai cittadini (tramite Manifestazione di interesse e/o richiesta di variante di rinunciare all'edificabilità dei propri terreni), anche a causa della difficile congiuntura economica.

Tali aree corrispondono a contesti per lo più ineditati e utilizzati di norma a parco o giardino. Tale ambito è assoggettato a disposizioni specifiche funzionali alla conferma dell'utilizzazione fondiaria attuale, con limitate possibilità di ampliamento dell'esistente.

Tali aree, individuabili in prevalenza all'interno del tessuto urbanizzato, rappresentano sostanzialmente lo spazio verde di compendio delle costruzioni esistenti. Le Varianti riguardano per lo più aree libere corrispondenti a spazi verdi privati di pertinenza di fabbricati esistenti e in minima parte aree sulle quali insistono dei fabbricati.

La riclassificazione delle Varianti da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis) concorre a contenere la pressione insediativa negli ambiti consolidati, classificando terreni potenzialmente edificabili come non edificabili. Si evidenzia che la Variante produce una riduzione del carico urbanistico negli ambiti urbani consolidati: le aree libere oggetto di modifica, a cui attualmente l'Art. 26 della Disciplina del RUE attribuisce un indice di edificabilità (pari a  $U_f = 0.15$  mq/mq) risultano potenzialmente edificabili, ma per effetto della Variante perderanno la capacità edificatoria e su di esse non saranno più possibili interventi di nuova edificazione.

Le modifiche comprendono inoltre la riclassificazione di parte di un'area per Attrezzature e spazi collettivi- verde attrezzato e parco pubblico, di Sf pari a ca 408 mq ad Arceto, collocata all'interno del perimetro del PP 17<sup>7</sup> (approvato con Del. C.C. n.14 del 30/01/2006,) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis) (Variante 1). Si tratta di un Piano collaudato, completato e scaduto alla data di adozione della presente Variante.

***Il PP17 è un piano attuativo approvato con Del. C.c. n. 14 del 30/01/2006, ora completamente attuato e non più vigente (scaduto). All'interno del piano, avente una St pari a 52.676 mq e una Su pari a 4.925,93 mq, corrispondente a circa n. 79 alloggi è stata attuata una dotazione di verde pubblico pari a ca 28.263 mq.***

---

<sup>7</sup> Classificato come 'Ambito di trasformazione pregresso in corso di attuazione' Art. 30 RUE.



La modifica non incide pertanto negativamente sull'assetto urbanistico e d'insieme del Piano Particolareggiato, né sulla qualità insediativa del quartiere.

La Variante 1 determina pertanto la riduzione delle aree di dotazioni territoriali (verde pubblico) del PP 17 e delle aree per dotazioni territoriali (verde pubblico) dell'abitato di Arceto, ma in merito si evidenzia che:

- il citato PP vigente è stato completamente attuato e risultava dotato di un surplus di aree a verde pubblico rispetto allo standard minimo necessario pari a 1596 mq;
- la dotazione complessiva delle aree di verde pubblico del PP è pari a 28.263 mq, e per l'abitato di Arceto è pari a 161.900 mq. Per effetto della presente Variante essa risulta ridotta di -408 mq ca; tale variazione risulta compatibile con il surplus di aree per dotazioni territoriali-verde pubblico dell'abitato ***(rimangono 28.263 - 408= 27.855 mq di verde pubblico in surplus rispetto allo standard minimo di legge).***

Le aree oggetto di modifica della destinazione urbanistica, la cui estensione risulta nell'insieme compresa fra un massimo di 6.000 mq ca e un minimo di 408 mq ca, sono collocate all'interno del territorio urbanizzato, in posizione marginale (Varianti n. 2, 3, 4) o interclusa (Varianti n. 1-5 e 6<sup>8</sup>) per una superficie totale (fra Superficie territoriale e fondiaria) di 12.887 mq.

La Variante produce effetti positivi in termini di sostenibilità complessiva delle trasformazioni urbanistico-edilizie nelle aree di frangia urbana; essa risponde inoltre all'esigenza manifestata dai cittadini, anche a causa della difficile congiuntura economica, di rinunciare all'edificabilità dei propri terreni, riclassificandoli da terreni potenzialmente edificabili, con possibilità unicamente di interventi di sul patrimonio edilizio esistente.

## **2. Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a ad Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 34)**

La modifica (Variante n. 7) comporta la riclassificazione di un area classificata dal RUE vigente quale "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale", in "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" del territorio rurale. Essa è collocata marginalmente rispetto al territorio urbanizzato di Ca' del Caroli, in un contesto edificato strettamente contiguo al territorio agricolo ove il paesaggio circostante è prevalentemente rurale, come si evince dalle fotografie di seguito allegate.

---

<sup>8</sup> La Variante 6 risulta inoltre contigua al territorio rurale nella parte settentrionale e meridionale.





*L'area si trova in un contesto di particolare pregio paesaggistico a ridosso del paesaggio agrario della prima collina reggiana, e presenta dunque caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto fra ambiente naturale – paesaggistico ed attività antropiche che contraddistinguono gli “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 34)”.*

Tale area ha una estensione di ca 1.650 mq ed è priva di fabbricati. La riclassificazione da tessuto urbano a territorio rurale con caratteristiche analoghe al contiguo territorio rurale (ambito agricolo di rilievo paesaggistico) è volta a preservare le caratteristiche attuali dell'area oggetto di modifica, riducendone il carico urbanistico, salvaguardando il territorio da possibili nuove edificazioni e tutelandone i valori paesistici-naturalistici.



Foto dell'area oggetto di Variante



Foto del paesaggio circostante

L'area per la quale si propone la riclassificazione pur risultando interna al territorio urbanizzato, si inserisce in un contesto paesaggistico prevalentemente rurale e solo in minima parte edificato. La riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 34) concorre a ridurre la pressione insediativa sui sistemi naturali e ambientali e a preservare e valorizzare le caratteristiche attuali del paesaggio rurale

### **3. Eliminazione del vincolo conservativo da fabbricato situato ad Arceto (rif. Scheda RUE 2.4 n. 3100)**

La modifica (Variante n. 8) consiste nella rimozione della tutela conservativa da un fabbricato di interesse 'testimoniale' assoggettato a 'Restauro con vincolo parziale' (RVP), così definito nella scheda n. 3100 dell'elaborato del RUE 'Schede degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale-testimoniale', collocato in ambito produttivo.



Il fabbricato in oggetto, a seguito di incendio negli anni '50, è stato ricostruito con tecnologie e materiali non tradizionali (solai in laterocemento - travi in ca - gelosie con mattoni nuovi, ecc.), come risulta evidente dalle fotografie sotto riportate. Considerate le condizioni attuali del fabbricato e i notevoli rimaneggiamenti subiti, si ritiene che i caratteri originari di pregio storico-architettonico e testimoniale siano totalmente decaduti.



Prospetto sud



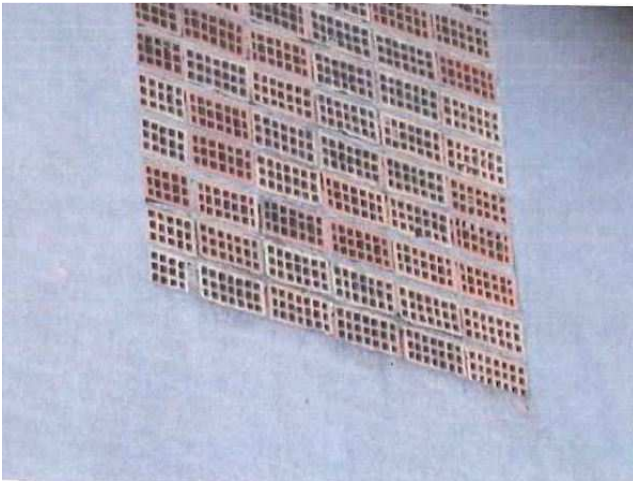
Prospetto nord



Ex stalla al piano terra



Particolare della copertura



Gelosia realizzata con mattoni recenti



Nuove fondazione realizzate in c.a. e laterizio

Inoltre l'edificio risulta presente nella cartografia del Catasto di Impianto del 1893.  
Si veda l'immagine seguente:



Estratto Catasto di Impianto del 1893



Conseguentemente si propone l'aggiornamento della Scheda n. 3100 delle Norme di attuazione RUE 2.4 *Parte IV*, Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale; si veda la scheda con proposta di modifica in allegato (All.2 - RUE 2.4).

La modifica consentirà la demolizione e ricostruzione del fabbricato, con possibilità di utilizzo dell'indice edificatorio proprio del 'Tessuto specializzato per attività produttive' nel quale lo stesso si colloca, consentendo peraltro un utile allontanamento del fabbricato dal confine di zona.

#### **4. Modifica del vincolo conservativo da fabbricato situato in Corso Vallisneri a Scandiano (rif. Tav. 3.5a Sistema storico-Modalità di intervento)**

La modifica (Variante n. 9) comporta la modifica del vincolo conservativo sul fabbricato di interesse 'tipologico-ambientale' assoggettato a Restauro e risanamento conservativo (RRC) sito a Scandiano nel centro storico (Art. 22), precisamente in Corso Vallisneri (angolo via M. Pellegrini); quindi in posizione di grande visibilità.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Dir. Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna a conclusione della procedura di Verifica dell'interesse culturale ai sensi degli Artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m. e i., con nota prot. n. 14547 del 28/09/2010 ha ritenuto che il complesso immobiliare, anche a seguito di significativi interventi di ristrutturazione, non presenta i requisiti d'interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004.

Si evidenzia però che l'edificio, come si evince dalle fotografie sotto riportate, si colloca in una posizione strategica e di estrema visibilità, nel pieno centro storico di Scandiano, nel sito dove un tempo era situata una (seppur minore) porta di accesso alla città.

Per questo motivo si ritiene necessario ridurre (ma non eliminare) il grado di tutela, introducendo il vincolo di RE Ristrutturazione edilizia, sul fabbricato. Si ritiene inoltre opportuno, in ragione della posizione e delle elevata intervisibilità del fabbricato nel contesto del centro storico, inserire una specifica disposizione normativa che definisca gli indirizzi ai quali dovrà attenersi il progetto di riqualificazione-rigenerazione urbana al fine di consentire un ottimale inserimento nel contesto citato (si veda la modifica normativa al Capitolo 3.5).





Fotografia dell'edificio oggetto della Variante

La Variante promuove la riqualificazione ed il recupero del fabbricato e delle aree limitrofe, funzionali all'eventuale vendita di parte dell'immobile.



Vista Corso Vallisneri- via M. Pellegrini (Fonte Google Street View)





Vista da Piazza della Libertà (Fonte Google Street View)



Vista dell'edificio oggetto della Variante nell'intorno (Fonte Google Street View)



Vista dell'edificio oggetto della Variante dall'intorno (Fonte Google Street View)





La Variante si completa di ulteriori elementi di dettaglio finalizzati a promuovere la riqualificazione e rigenerazione di tutto il contesto edilizio prospiciente, consentendo di fatto il recupero e la valorizzazione delle aree retrostanti, come di seguito elencati:

- rimozione della classificazione in "Aree verdi e spazi costitutivi attrezzature pubbliche" (variante 9bis) dall'elaborato. 3.5 b\_ Il sistema storico. Dotazioni pubbliche (Capoluogo), scala 1.1000, da un'area di 463 mq ca, per rendere eventualmente utilizzabile l'area ad altri usi (Variante 9 bis),
- riclassificazione di un'area pavimentata, attualmente destinata a pista polivalente di superficie pari a 944 mq ca, da 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - verde attrezzato e parco pubblico' a 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - parcheggi pubblici' (Art. 21) (Variante 9 ter),
- riclassificazione di un'area di superficie pari a 2.935 mq ca utilizzata come campo sportivo (campo da calcio) da 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - verde attrezzato e parco pubblico' a 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - servizi di quartiere' (Art. 21); (variante 9 quater); a parità di utilizzo dell'area;

Tali Varianti (9bis-9ter-9quater) producono variazioni limitate alle previsioni pubbliche dello strumento urbanistico vigente, come evidenziato dalla tabella seguente.

<i>Variante RUE 2/17</i>	<i>Aree per attrezzature e spazi collettivi - verde attrezzato e parco pubblico (mq)</i>	<i>Aree per attrezzature e spazi collettivi - parcheggi pubblici (mq)</i>	<i>Aree per attrezzature e spazi collettivi - servizi di quartiere (mq)</i>
Var. 9bis	-463		
Var. 9ter	-944	+944	
Var. 9quater	-2.935		+2.935
<b>TOTALE</b>	<b>-4.342</b>	<b>+944</b>	<b>+2.935</b>

La dotazione complessiva delle aree di verde attrezzato e parco pubblico, parcheggi pubblici e servizi di quartiere di Scandiano risulta ben superiore ai 30 mq/ab previsto dalla legge regionale (art. A-24 della L.R. 20/2000): i servizi esistenti ammontano ca. a 140 ettari, pari ad una dotazione di 52 mq/abitante. Le dotazioni territoriali nel 'Capoluogo' sono evidenziate nella tabella sottostante:

	<i>St (mq)</i>	<i>Mq/ab</i>
Verde e sport	380.100	36
Parcheggi	89.500	9
Attrezzature di quartiere/ interesse comune	96.100	9
Scuola dell'obbligo	66.450	6
<b>TOTALE (residenti al 2008: 10.426)</b>	<b>632.204</b>	<b>61</b>

Fonte: Relazione PSC

Per effetto delle presenti Varianti le quantità sopra indicate risultano ridotte; ma tale variazione risulta compatibile con il surplus di aree per dotazioni territoriali- verde pubblico, parcheggi e attrezzature di quartiere dell'abitato.

### **5. Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto specializzato per attività produttive – Deposito carburanti (Bosco) (Art. 28)**

La modifica (Variante n. 10) comporta la riclassificazione di un'area classificata dal RUE vigente quale "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale", in "Tessuto specializzato per attività produttive". Essa è collocata all'interno del territorio urbanizzato in un contesto parzialmente edificato con edifici non di pregio, al confine con il territorio rurale a Bosco. Tale area, la cui estensione di ca. 5.369 mq, è attualmente utilizzata per l'attività di deposito carburanti. In particolare l'attività in essere prevede il commercio all'ingrosso di oli combustibili, carburanti, lubrificanti e prodotti petroliferi con stoccaggio e deposito commerciale (cisterne). La riclassificazione è pertanto volta a riconoscere l'attività esistente e a consentirne un limitato ampliamento, in riferimento alla palazzina uffici e/o al deposito prodotti/costruzione locali per custodia dei mezzi.

Tale ambito dovrà essere assoggettato ad una specifica norma (rif. Modifica normativa n. 6) e sarà individuato graficamente in cartografia, mediante l'introduzione di un nuovo perimetro: 'Tessuto specializzato per attività produttive – Deposito carburanti (Bosco) (Art. 28)'.



Foto dell'area oggetto di Variante (Fonte Google maps)

I possibili impatti ambientali e conseguentemente le prescrizioni di carattere ambientale, sono descritti e valutati nell'elaborato 'RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA



VAS', cui si rimanda per una trattazione più ampia, e sono inoltre richiamati nelle disposizioni normative sopra citate.

L'introduzione di tale nuovo elemento determina inoltre la necessità di aggiornamento della legenda del RUE, che viene pertanto direttamente modificata negli elaborati cartografici 3.1, 3.2 e 3.3 (oggetto delle modifiche cartografiche della presente Variante) mediante l'inserimento dell'elemento 'Tessuto specializzato per attività produttive – Deposito carburanti (Bosco)'; essa sarà invece aggiornata successivamente per l'elaborato cartografico 3.4 Assetto urbanistico (Collina), scala 1:5000, non modificato dalla presente Variante.

## **6. Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna (Art. 25)**

Le modifiche (Varianti n. 11-12-13) comportano la riclassificazione di 3 aree rispettivamente situate la prima ad Arceto e le altre due a Ventoso da "Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale" a "Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna".

Le aree oggetto di modifica della classificazione urbanistica, la cui estensione risulta compresa fra un massimo di 4.373 mq e un minimo di 992 mq, sono collocate all'interno del tessuto urbanizzato, in un contesto edificato già consolidato. In particolare rispetto alle richieste di Variante n. 12 e 13 a Ventoso si propone di valutare l'eventuale opportunità di riclassificare coerentemente le aree limitrofe e circostanti, mediante eventuale successiva Variante, per una maggiore omogeneità di classificazione.

*L'incremento di indice connesso alla riclassificazione in tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna (Art. 25), decurtato delle superfici esistenti e tenuto conto degli altri indici urbanistici (distanze dai confini di proprietà e da altri edifici, visuale libera, ecc.), potrà essere sfruttato realizzando ampliamenti con altezze analoghe ai fabbricati esistenti, rimanendo pertanto ben al di sotto dell'altezza massima prevista dalla norma relativa al 'Tessuto'. Si tratta infatti di varianti legate alla necessità di modesti ampliamenti a carattere familiare, con possibilità piuttosto remote di interventi più radicali di demolizione e ricostruzione. Come si evince dalle fotografie sotto riportate, gli edifici presenti nelle aree oggetto di riclassificazione sono recenti e dotati di finiture di pregio. Si ritiene pertanto del tutto improbabile che possano essere attuati interventi di demolizione e ricostruzione.*

*La variante inoltre riconosce di fatto quanto stabilito dal previgente PRG, in quanto le aree suddette erano classificate come 'Zone B2 residenziali edificate e di completamento' con altezze analoghe a quelle del 'Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna' del RUE.*



~~Tali aree, poste all'interno del tessuto urbanizzato, rappresentano lo spazio verde di compendio delle costruzioni esistenti e nel caso della~~ **La** Variante N° 11, localizzata ad Arceto, rappresenta un'area libera potenzialmente edificabile con un massimo di 11 nuovi alloggi (si veda il dimensionamento residenziale). Si evidenzia che tale previsione è subordinata all'interramento dell'elettrodotto aereo esistente sull'area con conseguente possibile riduzione delle relative fasce di rispetto/distanze di prima approssimazione. ***L'incremento di indice, decurtato dalle superfici esistenti e tenuto conto di vincoli/limitazioni, potrà essere sfruttato attraverso interventi di nuova costruzione con altezze analoghe a quelle circostanti; infatti a seguito di una prima valutazione microubanistica è possibile affermare che sul lotto resterà un sedime edificabile realmente disponibile di circa 1.500 mq, che consentirà di realizzare gli alloggi previsti con altezze analoghe a quelle dei fabbricati presenti nell'intorno<sup>9</sup>.***

***Inoltre si rileva che il contesto in cui l'area si inserisce è abbastanza eterogeneo, essendo presenti nelle vicinanze anche una cantina vitivinicola con capannoni produttivi di altezza considerevole e silos (altezza max pari a ca. 12 m), quindi un contesto con ambiti differenziati a forte antropizzazione.***

Tale riclassificazione è volta a omogenizzare la classificazione di tali aree con i tessuti adiacenti.

## **7. Riclassificazione da Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 34) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26)**

La modifica (Variante n. 14) comporta la riclassificazione di un'area di ridotte dimensioni (260 mq) da 'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico' a 'Tessuto residenziale di interesse ambientale'. Essa è collocata esternamente al tessuto urbanizzato, tuttavia risulta contigua ad esso. Tale riclassificazione comporta pertanto una modesta modifica al perimetro del territorio urbanizzato. L'area risulta essere priva di caratteri di qualità ed integrità nel rapporto fra ambiente naturale e antropico e pertanto sono totalmente assenti eventuali caratteristiche naturalistiche/ambientali/paesaggistiche da preservare.

---

<sup>9</sup> Sono presenti nell'intorno complessi residenziali di recente realizzazione, caratterizzati da altezze comprese al massimo tra i 2 e i 3 piani.





Foto dell'area oggetto di Variante (Fonte Google maps)

### **8. Disposizioni specifiche per interventi complesso storico Villa Palazzina, classificata in Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26)**

L'area oggetto di modifica (Variante n. 15), la cui superficie territoriale risulta pari a 4.227 mq, è collocata all'interno del tessuto urbanizzato, in un contesto edificato già consolidato sul quale insistono sia edifici di pregio (2 edifici di interesse 'tipologico-ambientale' assoggettato a Restauro e risanamento conservativo (RRC) e un edificio di interesse 'testimoniale' assoggettato a Restauro con vincolo parziale (RVP), così definiti nella scheda n. 1149) sia edifici non di pregio. La richiesta è finalizzata a consentire un incremento di Sc (contenuto entro il 30% della Sc esistente) per lo svolgimento dell'attività in essere (location per ricevimenti, serate di gala, presentazioni aziendali, manifestazioni, meeting, conferenze).

Allo scopo di individuare univocamente l'ambito cui applicare la norma, si introduce graficamente in cartografia RUE (tav.3\_1) un asterisco. Conseguentemente si aggiorna Scheda n. 1149 delle Norme di attuazione RUE 2.4 *Parte IV*, Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale; si vedano l'estratto della cartografia e la scheda con proposta di modifica in allegato (All.2 - RUE 2.4).



Foto dell'edificio di pregio presente nell'area



Foto dell'area



### **3.3 Dimensionamento residenziale e produttivo: verifiche di coerenza e conformità**

Il dimensionamento residenziale del Piano Strutturale Comunale vigente (che ha assunto a riferimento fondamentale nella propria formazione il PTCP RE2010) è pari circa a 1.000 nuovi alloggi<sup>10</sup>.

La previsione è coerente con le disposizioni del PTCP di cui all' art 7 comma 5: essa persegue infatti l'obiettivo della tendenziale riduzione del consumo di suolo, prevedendo un incremento del territorio urbanizzato inferiore al 3%.

Il dimensionamento residenziale del RUE–in coerenza al PSC- è pari circa a 790 nuovi alloggi<sup>14</sup> articolati in due tipologie: 270 alloggi, corrispondenti a previsioni residue del PRG e 520 alloggi di nuova previsione (320 nuove previsioni PSC e 200 nuove previsioni RUE).

Il PSC affida infatti sia ai POC che al RUE la possibilità di prevedere nuovi alloggi, finalizzati al completamento, alla riqualificazione e alla rigenerazione della città esistente.

I tessuti residenziali previsti dal RUE sono due:

- Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna, nel quale non sono previsti nuovi alloggi, ma esclusivamente interventi di miglioramento del patrimonio edilizio esistente.
- Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale, nel quale è previsto il mantenimento della Sc esistente con la possibilità di un incremento del 20% una tantum della Sc o un indice di edificabilità massimo pari a  $UF=0,15$  mq/mq. Esso interessa circa 150 ettari e sull' 80% di questi non appare ipotizzabile l'utilizzo dell'indice di edificazione (per la significativa dimensione dei lotti richiesta, nonché per il consolidamento tipologico e morfologico e insediativo di parti significative di questo tessuto urbano prevalentemente di recente formazione), a cui è associato un dimensionamento teorico massimo di 150 nuovi alloggi (inferiori ai 200 indicati dal PSC).

La Variante n.1 al RUE ha prodotto: una riduzione di circa 35 alloggi rispetto ai complessivi 790 alloggi previsti dal RUE vigente, pari al -4,4 %.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante comportano pure una riduzione di capacità edificatoria negli ambiti urbani consolidati e quindi, in coerenza e conformità al dimensionamento del PSC, producono una variazione delle previsioni insediative residenziali.

Le modifiche oggetto della presente Variante che determinano ricadute sul dimensionamento residenziale sono riepilogate nella Tabella seguente.

---

10 Con alloggio medio convenzionalmente definito pari a 300 mc =100 mq.

11 Con alloggio medio convenzionalmente definito pari a 300 m3 =100 m2.





La Variante produce inoltre il riconoscimento di un impianto di deposito carburanti esistente, per cui sarà ammesso unicamente un ampliamento del 20% della Sc esistente e unicamente per la destinazioni in essere, e pertanto non produce incremento di dimensionamento produttivo.

<b>VARIANTE 2/17 AL RUE DI SCANDIANO VERIFICHE DI DIMENSIONAMENTO (USI RESIDENZIALI)_ADOZIONE</b>			
<b>Proposte di Varianti con riduzione di Sc</b>			
Varie destinazioni → Tessuto prev. residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)			
	Sf (mq) ca	Sc (mq) ca	N° all ca <sup>12</sup>
<b>Var. 1) Arceto_Via Rivi</b>	408	4,10	0
<b>Var. 2) Pratissolo_Via Agricola</b>	1.200	180,00	2
<b>Var. 3) Bosco_Via Bosco</b>	482	72,30	0
<b>Var. 4) Bosco_Via Bosco</b>	248 <sup>13</sup>	37,20	0
<b>Var. 5) Ventoso_Via Goti</b>	6.000	900,00	9
<b>Var. 6) Chiozza_Via Rioltorto</b>	2.665	399,75	4
<b>Var. 7) Cà de Caroli_Via Case Nuove</b>	1.650	825	8
<b>Totale decremento</b>	<b>- 12.653</b>	<b>- 2.418,35</b>	<b>- 23</b>

<b>Proposte di Varianti con aumento di Sc</b>			
	Sf (mq) ca	Sc (mq) ca	N° all ca
<b>Var. 11) Arceto_Via Casellette</b> (Riclassificato come tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna - esistente + 20%), previa-deviazione/interramento dell'elettrodotto aereo esistente	3.100 <sup>14</sup>	1.085 <sup>15</sup>	11

<sup>12</sup> Superficie alloggio medio= ca 100 mq da Relazione del PSC.

<sup>13</sup> La Superficie non tiene conto della particella in comproprietà con il richiedente la Variante 3, già conteggiata nella Variante 3.

<sup>14</sup> **Sedime edificabile realmente disponibile pari a circa 1.500 mq**

<sup>15</sup> Saldo fra indice vigente e indice variato.



COMUNE DI SCANDIANO - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA  
VARIANTE N. 2/17 AL RUE – RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ALLEGATI

Tessuto prev. residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26) → Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna (Art. 25)			
<b>Var. 14) Pratissole_Via Pilati</b> Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 34) → Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26)	260	39,00	0
<b>Var. 15) Scandiano_Via Palazzina (+ 30% Sc esistente per strutture leggere in vetro e acciaio a servizio attività)</b> Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) → Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale con specifica norma (Art. 26)		0	0
<b>Totale incremento</b>	<b>+ 3360</b>	<b>+ 1.124</b>	<b>+ 11</b>

Come evidente dalla tabella sopra riportata, il saldo tra il totale relativo al decremento di Sc e il totale relativo all'incremento di Sc è positivo: la Variante prospetta una riduzione di circa -12 alloggi rispetto ai complessivi 790 alloggi previsti dal RUE vigente, pari al - 1,5 %, che sommati alla precedente Variante 1 al RUE portano ad un decremento complessivo pari al -5,9 %.

La verifica di conformità effettuata ai fini del rispetto della soglia di incremento del territorio urbanizzato, di cui all'art. 7 "Obiettivi generali e disposizioni per lo sviluppo del sistema insediativo" delle Norme del PTCP RE approvato, risulta ovviamente coerente.

Più nel dettaglio, il comma 5 dell'art. 7, definisce l'obiettivo della riduzione del consumo del suolo da verificare "nella formazione e aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali". Il Piano provinciale definisce le "soglie di incremento del territorio urbanizzato differenziate per sub-ambiti provinciali quali parametri di riferimento per la definizione del territorio urbanizzabile", ovvero porzioni di territorio sovra-comunale con caratteristiche omogenee a cui è attribuita una medesima soglia di incremento; al Comune di Scandiano, inserito nell' "Ambito dell'Alta pianura e pedecollina", è attribuita una soglia massima di incremento del territorio urbanizzato residenziale del 3%.

Come definito dall'articolo 7 comma 5 lettera a, delle Norme del PTCP, per il calcolo della soglia di incremento, occorre:

1. definire il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), escludendo le zone per attività Produttive.

Per il Comune di Scandiano il calcolo del Territorio Urbanizzato da assumere a riferimento è



già stato effettuato in fase di adozione del RUE (rettificando i 901 ettari dichiarati nel PSC), e risulta pari a 910 ettari circa;

2. applicare al valore definito di TU (di cui al precedente punto 1) la soglia massima di incremento del 3%, pari a 27,3 ha circa per il Comune di Scandiano per territorio urbanizzabile (escluse le dotazioni territoriali relative).
3. il territorio urbanizzabile è pari a 7,75 ha ( 4,25 ha masterplan “raggio verde” e 3,5 ha “bordi urbani”, escludendo in entrambi i casi le dotazioni territoriali), pari al 0,85% del territorio urbanizzato (<3%).

Tutte le aree oggetto di Variante rientrano nel territorio urbanizzato, ad eccezione della proposta di Variante n. 14 collocata esternamente al territorio urbanizzato. La riclassificazione di tale area di ridotte dimensioni (260 mq) da ‘Ambito agricolo di rilievo paesaggistico’ a ‘Tessuto residenziale di interesse ambientale’ comporta pertanto una modesta modifica al perimetro del territorio urbanizzato. Tale incremento produce una variazione infinitesimale rispetto al valore di Superficie Fondiaria destinata al potenziale incremento del territorio urbanizzabile, che a seguito della presente Variante rimane attestato a 7,75 ettari circa. La modifica proposta risulta coerente con la prescrizione di cui all’art. 7 comma 5 del PTCP RE 2010 in quanto la variazione è ampiamente contenuta entro la soglia massima di incremento del 3%.

### 3.4 Inquadramento delle singole proposte di Variante cartografica

Segue la individuazione di dettaglio delle proposte di Variante cartografica, derivanti principalmente da accoglimento di richieste di variante dei cittadini/manifestazioni di interesse, comprensive del confronto a fini istruttori: sono pertanto presentati gli estratti del RUE vigente e della proposta di Variante, che rendono possibile il confronto fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante. Su tali estratti la perimetrazione rossa individua puntualmente le aree oggetto di Variante.

#### TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

	territorio urbanizzato
<b>Sistema delle dotazioni territoriali</b>	
<b>Mobilità</b>	
	viabilità esistente (art. 12)
	ambiti di protezione ambientale di corridoi infrastrutturali (art. 11)
	viabilità prevista (art. 12)
	servizi per la mobilità (art. 15)
	aree ferroviarie (art. 16)
	rete primaria dei percorsi ciclo-pedonali (art. 13)
<b>Aree per attrezzature e spazi collettivi</b>	
	servizi di quartiere (art. 21)
	servizi urbani e tecnologici (art. 21)
	verde attrezzato e parco pubblico (art. 21)
	parcheggi pubblici (art. 21)
<b>Sistema insediativo storico</b>	
<b>Centri e nuclei di interesse storico</b>	
	centro storico di Scandiano (art. 22)
	nucleo storico di Cacciola e La Riva (art. 22)
	nuclei storici relazionati tra loro di San Ruffino - Ca' de Caiti (art. 22)
	nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente di Arceto, Ca' de Caroli, Fellegara, Ventoso (art. 22)
	nuclei storici diffusi (art. 22)
	tessuti di matrice storica di interesse tipologico-ambientale (art. 22)
	strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 22)
<b>Edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale e testimoniale</b>	
	edifici di interesse storico-architettonico (art. 23)
	edifici di interesse tipologico-ambientale (art. 23)
	edifici di interesse testimoniale (art. 23)
<b>Ambiti urbani consolidati</b>	
<b>Tessuti prevalentemente residenziali</b>	
	tessuto di matrice moderna (art. 25)
	prescrizioni particolari (art. 25)
	tessuto di interesse ambientale (art. 26)
	tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (art. 26 bis)
	ambiti di trasformazione progressi in corso di attuazione (art. 30)

#### Tessuti specializzati per attività

	tessuto specializzato per attività terziarie, commerciali e ricettive (art. 27)
	tessuto specializzato per attività produttive (art. 28)
	tessuto specializzato per attività produttive _ Deposito carburanti (Bosco) (art. 28)

#### Ambiti di trasformazione

	ambiti di trasformazione (art. 29)
--	------------------------------------

#### TERRITORIO RURALE

	ambiti ad alta vocazione produttiva (art. 33)
	ambiti di rilievo paesaggistico (art. 34)
	ambiti di valore naturale e ambientale (art. 35)
	paesaggio naturale e seminaturale protetto (art. 39)
	ambiti agricoli periurbani (art. 36)

#### SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

##### Tutele ambientali e idrogeologiche

	boschi (D. Lgs 42/2004, art. 142, lett. g)
	fasce di rispetto corsi d'acqua (D. Lgs 42/2004, art. 142, lett. c)
	limite esterno della Fascia fluviale C (PAI-PTCP)
	limite tra la Fascia B e la Fascia C (PAI-PTCP)
	limite tra la Fascia A e la Fascia B (PAI-PTCP)

##### Risorse storiche e archeologiche

	zona di interesse archeologico (D.Lgs 42/2004 art. 142, lett. m)
--	--

##### Vincoli infrastrutturali (art. 41)

	cavo aereo medio e alta tensione e relativa distanza di prima approssimazione
	stazioni radio-base per telefonia mobile esistenti e provvisorie
	stazioni radio-base per telefonia mobile di progetto
	antenne radio-tv e relative fasce di rispetto
	Fasce di rispetto stradale/ferroviario
	Fasce di rispetto cimiteriali
	Fasce di rispetto dei pozzi

NB Si tratta di una selezione dal sistema di vincoli e delle tutele, che intersecano il territorio comunale. Per il quadro organico dei vincoli e delle tutele, si vedano gli elaborati 3.7a-d, 3.8a-d, 3.9a-d

Si evidenzia che sull'intero territorio comunale insiste una zona di protezione dall'inquinamento luminoso dell'osservatorio astronomico di Scandiano - art.93 norma PTCP

Estratto elaborati cartografici\_Nuovi elementi di legenda

**Var. n. 1 – Arceto \_ Riclassificazione da Aree per attrezzature e spazi collettivi-verde attrezzato e parco pubblico a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Rolando Rivi ad Arceto interclusa fra tessuti residenziali.



Estratto Tav. 3.1 Aspetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.1 Aspetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell'area



**Var. n. 2 – Pratissolo \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area rettangolare, collocata in Via Agricola nella frazione di Pratissolo, interclusa fra tessuti residenziali.



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1:5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1:5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 3 – Bosco \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Bosco nella frazione di Bosco, prospiciente la strada provinciale. Parte della richiesta interessa un terreno in comproprietà con il richiedente della Variante n. 4 (nello specifico la particella 91).



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratisolo), scala 1:5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratisolo), scala 1:5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area



**Var. n. 4 – Bosco \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Bosco nella frazione di Bosco. Parte della richiesta interessa un terreno in comproprietà con il richiedente della Variante n. 3 (nello specifico la particella 91).



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratisolo), scala 1:5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratisolo), scala 1:5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 5 – Ventoso \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Goti a Ventoso, interclusa fra tessuti residenziali.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area



**Var. n. 6 – Chiozza \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Rioltorto nella frazione di Chiozza.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo),  
scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo),  
scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area



**Var. n. 7 – Cà de Caroli \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna (Art. 25) a Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 34)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Case Nuove nella frazione di Cà de Caroli, marginale rispetto al tessuto urbanizzato e a stretto contatto con il territorio agricolo.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

### **Var. n. 8 – Arceto \_ Stralcio del vincolo conservativo RVP**

Stralcio del fabbricato di valore 'testimoniale' con vincolo RVP, da 'Schede degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale-testimoniale (scheda n. 3100) sito in Via per Rubiera nella frazione di Arceto.



Estratto Tav. 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala

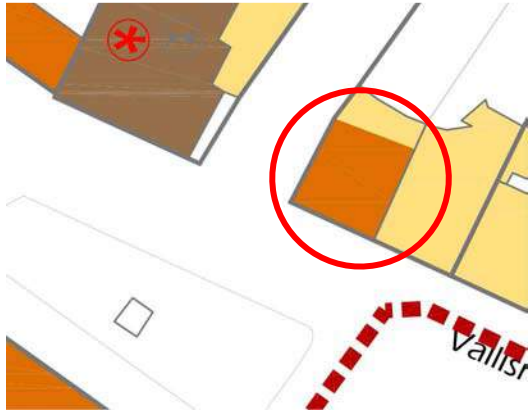


Foto del fabbricato



**Var. n. 9 – Scandiano \_ Modifica del vincolo conservativo da RRC a RE**

Stralcio del fabbricato di valore 'testimoniale' con vincolo RRC sito in via Vallisneri a Scandiano.



Estratto Tav. 3.5 a\_ Il sistema storico. Modalità di intervento (Capoluogo), scala 1.1000\_Vigente

Estratto Tav. 3.5 a\_ Il sistema storico. Modalità di intervento (Capoluogo), scala 1.1000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



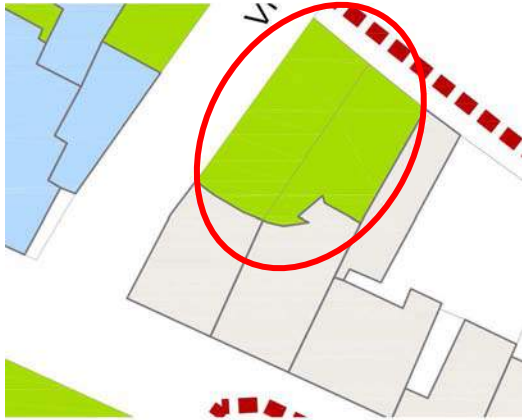
Foto del fabbricato



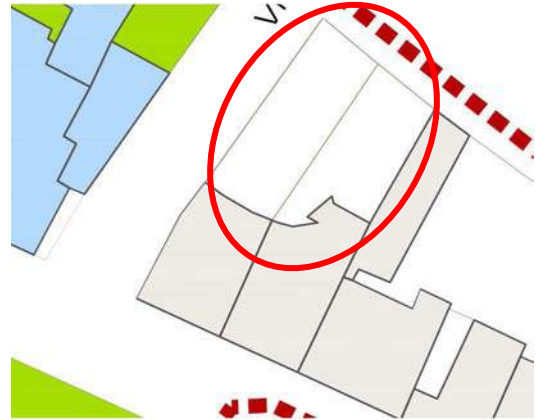
Vista dell'edificio oggetto della Variante nell'intorno (Fonte Google Street View)

### **Var. n. 9 bis – Scandiano \_ Stralcio area da Dotazioni pubbliche**

Rimuovere l'attuale classificazione a "Aree verdi e spazi costitutivi attrezzature pubbliche" di un'area collocata in Via Vallisneri a Scandiano, presso il fabbricato oggetto della variante n.9.



Estratto Tav. 3.5 b\_ Il sistema storico. Dotazioni pubbliche (Capoluogo), scala 1.1000\_Vigente



Estratto Tav. 3.5 b\_ Il sistema storico. Dotazioni pubbliche (Capoluogo), scala 1.1000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area (Fonte Google Street View)



**Var. n. 9 ter – Scandiano \_ Riclassificazione da 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - verde attrezzato e parco pubblico' a 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - parcheggi pubblici' (Art. 21)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Pellegrini a Scandiano, presso il fabbricato oggetto della variante n.9.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area (Fonte Google Street View)



**Var. n. 9 quater – Scandiano \_ Riclassificazione da 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - verde attrezzato e parco pubblico' a 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - servizi di quartiere' (Art. 21)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Pellegrini a Scandiano, presso il fabbricato oggetto della variante n.9.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area (Fonte Google Street View)



**Var. n. 10 – Bosco \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto specializzato per attività produttive, con specifiche disposizioni normative (Art. 28)**

La riclassificazione interessa un'area utilizzata per l'attività di deposito carburanti (insediamento esistente), collocata in Via Bosco a Bosco, in un contesto parzialmente edificato al confine con il territorio agricolo.



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissole), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissole), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 11 – Arceto \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna (Art. 25)**

La riclassificazione interessa un'area interna al tessuto urbanizzato collocata in Via Casellette a Arceto.



Estratto Tav. 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

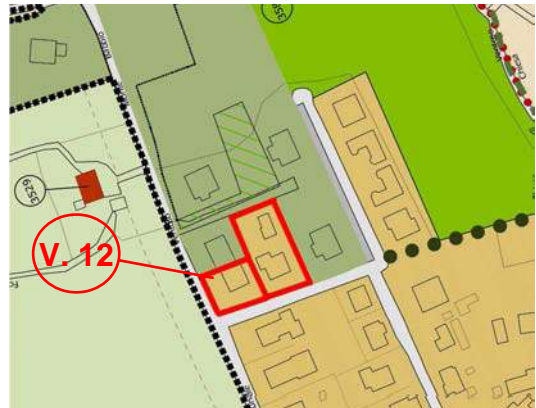


**Var. n. 12 – Ventoso \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna (Art. 25)**

La riclassificazione interessa un'area interna al tessuto urbanizzato collocata in Via Goti a Ventoso.



Estratto Tav. 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area



**Var. n. 13 – Ventoso \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna (Art. 25)**

La riclassificazione interessa un'area interna al tessuto urbanizzato collocata in Via Rinaldini a Ventoso.



Estratto Tav. 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala

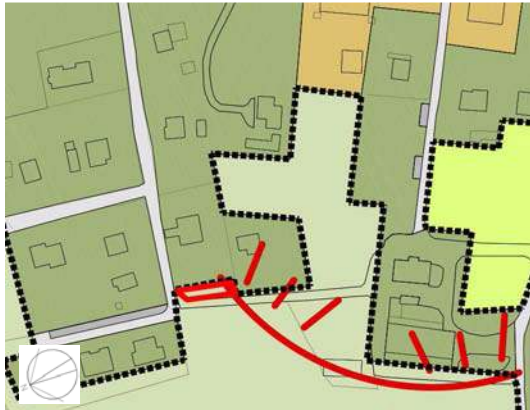


Foto dell' area

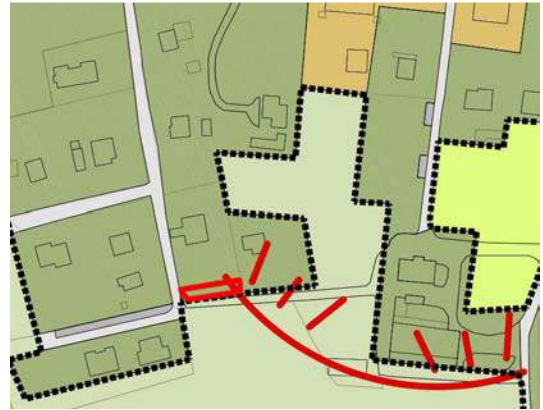


**Var. n. 14 – Pratissolo \_ Riclassificazione da Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 34) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26)**

La riclassificazione interessa un'area di ridotte dimensioni esterna al tessuto urbanizzato, tuttavia ad essa contigua e a margine del contesto rurale, collocata in Via Pilati a Pratissolo.



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



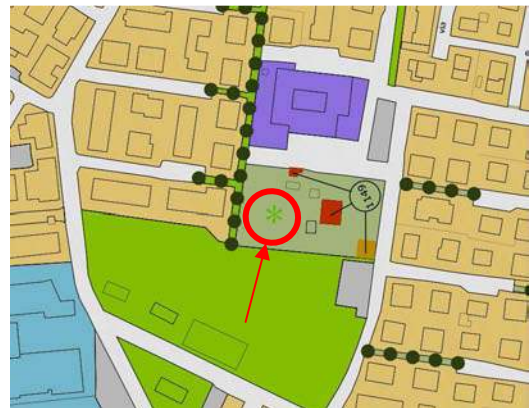
Foto dell' area

**Var. n. 15 – Scandiano \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale con specifica norma (Art. 26)**

La riclassificazione interessa un'area interna al tessuto urbanizzato, collocata in Via Palazzina a Scandiano. Su tale area insistono 2 edifici di interesse 'tipologico-ambientale' assoggettati a Restauro e risanamento conservativo (RRC) e un edificio di interesse 'testimoniale' assoggettato a Restauro con vincolo parziale (RVP), vedasi la scheda n° 1149.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area





### 3.5 Modifiche normative

Le **modifiche normative** si sono rese opportune in taluni casi al fine di:

- aggiornare lo strumento urbanistico mediante l'introduzione di disposizioni specifiche per l'intervento su complessi edilizi di impianto storico (talvolta in posizione dominante nel centro storico);
- normare efficacemente soprattutto sotto il profilo della compatibilità ambientale l'ambito del distributore di carburante di Bosco (riclassificato dalla variante in 'Tessuto specializzato per attività produttive - Art. 28');
- adeguare le Norme a comunicazione della Provincia di Reggio Emilia in materia di disciplina degli interventi in territorio rurale;
- introdurre alcune modifiche, integrazioni/stralci di disposizioni varie, come di seguito esposto, anche in adeguamento a disposizioni sovraordinate/per aggiornare riferimenti normativi superati.

Le modifiche apportate al testo vigente delle NTA sono evidenziate nel modo seguente:

- il testo di nuovo inserimento (modifiche proposte dall'Amm.ne comunale) è in **blu grassetto corsivo**;
- il testo eliminato è ~~barrato blu~~.

Per l'inquadramento compiuto delle modifiche normative nell'articolato normativo delle NTA, si rimanda inoltre ai seguenti allegati: All. 2 'ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica- Articoli modificati', RUE 2.3a Parte III, Allegato energetico – ambientale - Schede prestazionali, RUE 2.3b Parte III, Allegato energetico – ambientale - Schede tecniche descrittive.

Segue la puntuale descrizione delle varianti normative.

#### **NA - RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica**

##### **1. Art. 22 – Articolazione, Capo I Sistema insediativo storico (NA - RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica), introduzione comma 4 (in coerenza a var. cartografica 9)**

L'edificio oggetto della richiesta di Variante cartografica n. 9 si colloca in Corso Vallisneri, una posizione strategica e di estrema visibilità, nel pieno centro storico di Scandiano; occorre pertanto che l'intervento non alteri la riconoscibilità del centro storico, tuteli e valorizzi caratteri storici, tipologici,



ambientali e paesaggistici del contesto circostante, assumendo a riferimento la posizione dominante, in prossimità di una antica porta (secondaria) di accesso alla città (rif. Modifica cartografica n. 9).

Si provvede pertanto ad introdurre specifiche disposizioni e indirizzi normativi per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione del fabbricato (Art. 22 – Articolazione, Capo I Sistema insediativo storico), allo scopo di consentire un efficace governo degli interventi sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico nel contesto edificato del centro storico, in coerenza con i contenuti delle Schede prestazionali dell'Allegato Energetico-Ambientale (RUE 2.3 a, Parte III) per lo Spazio edificato ('Interfaccia fra edifici e spazio pubblico' e 'Aggregazioni di edifici').

Il comma 4 dell'Art. 22 – Articolazione, risulta pertanto così modificato:

“ 4. La pavimentazione originaria degli spazi pertinenziali delle Unità di intervento dovrà essere conservata o ripristinata; quando non siano riconoscibili il disegno e le matericità originarie, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree verdi dovranno essere impiegate preferibilmente essenze autoctone; dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

*Il progetto architettonico di recupero dell'edificio situato all'angolo fra Corso Vallisneri e via M. Pellegrini dovrà essere improntato a criteri di sobrietà e semplicità formale. Esso sarà oggetto di:*

- *Presentazione di un 'Progetto unitario' la cui approvazione è in capo alla Giunta Comunale (previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio), comprendente:*
  - a) *le scelte architettoniche, tipologico-formali, di materiali, finiture, colorazioni, arredi ecc..*
  - b) *il corretto inserimento nel contesto storico-paesaggistico circostante, anche mediante rendering fotorealistici;*
- *Rilascio di un Permesso di costruire convenzionato.*”

## **2. Art. 26 - Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (NA - RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica), introduzione comma 4 'Complesso Palazzina'**

La modifica (rif. Modifica cartografica n. 8) comporta l'introduzione di una specifica disposizione che consenta in futuro eventuali limitati interventi.

Si provvede pertanto a integrare l'Art 26 - Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale come segue:

“...omissis...”

*4. Per il complesso edificato di Villa Palazzina di cui alla Scheda n. 1149 valgono i seguenti Indici urbanistici e parametri edilizi:*



*- UF = esistente+ incremento max pari al 30%, per consentire la realizzazione di strutture leggere in vetro e acciaio a servizio dell'attività in essere, le quali dovranno risultare architettonicamente compatibili con le caratteristiche di interesse architettonico-ambientale del contesto.”*

### **3. Art. 28 Tessuto specializzato per attività produttive - modifica comma 2**

Si rende necessario promuovere un aggiornamento del comma 2, ultimo alinea, dell'Art. 28 al fine di consentire l'insediamento nei tessuti produttivi di industrie caratterizzate da significativi impatti con l'ambiente purchè, ovviamente, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e sanitarie vigenti.

“...omissis...

#### *2. Normativa funzionale (GF non ammessi)*

GF 1 Sono ammesse le abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima di un alloggio e 150 mq di Sc per superfici terziarie, commerciali e ricettive inferiori a 500 mq, nonché di due alloggi e 240 mq di Sc per superfici superiori a 500 mq, da computarsi nella Sc ammessa

GF 2 c (se di nuova realizzazione)

GF 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.7

GF 6

GF 7.3, 7.6

~~E' vietato l'insediamento d'industrie nocive di 1<sup>a</sup> classe ai sensi della legislazione e regolamentazione di riferimento.~~

*L'insediamento di industrie caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento alle norme di tutela ambientale e sanitarie.”*

### **4. Art. 28 - Tessuto specializzato per attività produttive (NA - RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica) introduzione comma 4 'Deposito carburanti (Bosco)'**

L'ambito della Variante cartografica n. 10 (rif. Modifica cartografica n. 5), già individuato nel PRG previgente quale 'Zona D7 per attività produttive speciali – Art. 14.7' da' riconoscimento ad un deposito di carburanti in essere nell'abitato di Bosco: per la specificità degli usi in essere<sup>16</sup>, per la particolare collocazione nel contesto urbano e territoriale (prossimo all'abitato e accessibile da via del Bosco Sp 467); nonché per i conseguenti potenziali fattori di inquinamento (acque superficiali e sotterranee, emissioni atmosferiche, rumore, traffico, rischio incendi), esso richiede disposizioni

---

<sup>16</sup> Commercio all'ingrosso di oli combustibili, carburanti, lubrificanti e prodotti petroliferi con stoccaggio e deposito commerciale (cisterne).



mirate sia al controllo delle trasformazioni urbanistico-edilizie che al controllo e mitigazione dei possibili impatti ambientali.

Si introducono pertanto:

- parametri urbanistico-edilizi atti a consentire eventuali limitate trasformazioni urbanistico-edilizie ed in particolare limitati ampliamenti, purchè finalizzati alla razionalizzazione e qualificazione ambientale dell'attività di deposito carburanti in essere:
- prescrizioni di carattere ambientale: atte a confermare e rendere maggiormente compatibile l'impianto nel contesto circostante, sia nello stato di fatto che in caso di ulteriori limitati ampliamenti.

Si provvede pertanto ad introdurre all'articolato normativo delle NTA un nuovo comma 4 'Deposito carburanti (Bosco)'.

"...omissis ...

#### **4. Deposito carburanti (Bosco)**

*Si riconosce l'ambito del deposito carburanti di Bosco, esistente alla data di adozione della presente Variante, in cui è ammessa unicamente la prosecuzione dell'attività in essere, con eventuali limitati ampliamenti finalizzati al riordino, razionalizzazione e qualificazione ambientale dell'insediamento anche in rapporto con il contesto circostante; nel rispetto della legislazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento e salvaguardia dell'ambiente.*

##### **1. Indici urbanistici e parametri edilizi**

*Valgono i parametri di cui ai precedenti commi, fatta eccezione per:*

*Uf= esistente +20% della Sc per palazzina uffici, locali di deposito e tettoie a struttura metallica per la custodia dei mezzi*

*H = altezza massima: ml. 3,50;*

*2. Interventi ammessi: recupero, riqualificazione e ampliamento degli edifici esistenti mediante permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti, degli impianti di depurazione necessari, delle opere di mitigazione dell'impatto ambientale e di eventuali ulteriori opere compensative."*

#### **5. Art. 31 Definizione degli obiettivi generali, titolarità – stralcio norme di cui al comma 7 e 8 (parte) riguardante i 'Piani di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.)' 'e contestuale introduzione di un nuovo articolo 31 bis relativo ai 'Programmi di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola'**

Come da nota della Provincia di Reggio Emilia in materia di disciplina degli interventi in territorio rurale, anche al fine di semplificare i procedimenti urbanistici-edilizi (rif. comunicazione del 17/03/2016, Prot. Comune di Scandiano n. 0006619 del 17/03/2016) inerente le modalità attuative previste dai RUE vigenti:





- gli interventi di trasformazione sono disciplinati dal RUE e si attuano in modo diretto (eccetto i casi di cui agli artt. A-17 e A-20 della L.R. 20/00 es.m. e i.)
- non sono pertanto più previsti piani urbanistici attuativi in territorio rurale;
- così anche i Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola di cui all'art. A-19 comma 3 lett. b della L.R. 2/2000 non sono equiparati ai PUA e pertanto non seguono le procedure di cui all'Art. 35.

Si procede quindi, come da esplicito invito della Provincia, a semplificare le modalità di attuazione degli interventi in zona agricola secondo i disposti della legge regionale vigente.

Si provvede pertanto a stralciare il comma 7 dell'art. 31 delle Norme di RUE (relativo ai P.I.A. e alle relative modalità attuative) e si propone l'inserimento di un nuovo Articolo 31 bis, dedicato ai 'Programmi di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola', ai relativi contenuti e procedure di approvazione da parte della Giunta comunale, andandosi così a realizzare una significativa semplificazione delle procedure in quanto trattasi di interventi diretti.

#### **“Art. 31 Definizione degli obiettivi generali, titolarità**

...omissis

~~7. I limiti di edificabilità e gli altri parametri stabiliti dagli articoli successivi che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati, fino ad un massimo del 50%, in seguito all'approvazione di un Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.) che può avere anche carattere interaziendale, da attuare tramite PUA d'iniziativa privata, anche al di fuori del POC, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano stesso, a condizione che tale attività edificatoria non venga svolta all'interno degli ambiti agricoli tutelati dalla pianificazione sovraordinata, delle zone e degli ambiti interessati da rischi naturali nonché all'interno degli ambiti agricoli individuati nel presente RUE come ambiti di tutela specifica seguenti:~~

- ~~— Ambiti di valore naturale e ambientale;~~
- ~~— Ambiti agricoli periurbani.~~

~~Per Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.), si intende quel complesso di interventi tecnico-edilizi-economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati al soddisfacimento delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori e del loro nucleo familiare, impegnati nell'azienda stessa.~~

~~Il Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.) è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:~~

- ~~— per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere titoli abilitativi per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di ambito per l'intervento edilizio diretto;~~
- ~~— per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è indispensabile che il~~



~~Piano di Sviluppo sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per il vincolo dei terreni aziendali.~~

- ~~7. Nei casi in cui il Piano venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai 10 anni. Per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di titolo abitativo in esso prevista è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo. Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.  
...omissis...”~~

**“Art. 31 bis Programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola**

- 1. I limiti di edificabilità ed i parametri di cui ai successivi articoli che regolano l'attività edificatoria per scopi produttivi agricoli in territorio rurale, possono essere superati, fino ad un massimo del 50%, per effetto dell'approvazione di ‘Programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola’ (P.R.A.A.), di carattere aziendale o interaziendale, a condizione che l’attività edificatoria non riguardi ambiti agricoli tutelati dalla pianificazione sovraordinata, zone e ambiti interessati da rischi naturali nonché i seguenti ambiti agricoli individuati dal presente RUE come ambiti di tutela specifica: Ambiti di valore naturale e ambientale e Ambiti agricoli periurbani.**

**Per ‘Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola’ (P.R.A.A.), si intende quel complesso di interventi tecnico - edilizi - economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati al soddisfacimento delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori e del loro nucleo familiare, impegnati nell'azienda stessa.**

**Il ‘Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola’ (P.R.A.A.) è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:**

- per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere titoli abilitativi per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di ambito per l'intervento edilizio diretto;**
  - per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è indispensabile che il P.R.A.A. sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per il vincolo dei terreni aziendali.**
- 2. Qualora il P.R.A.A. sia presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità non potrà essere inferiore a 10 anni, durante i quali il P.R.A.A. sarà vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se non in conformità a quanto previsto nel Programma approvato. Decorso il termine di validità, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di titolo abitativo in esso prevista è subordinata all'approvazione di un nuovo P.R.A.A. Eventuale variante al P.R.A.A. può essere approvata, entro il termine di validità dello stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.**



3. *I 'Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola' devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:*
- a) *elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'unità poderale agricola, e relativi certificati catastali;*
  - b) *planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'unità agricola con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;*
  - c) *fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;*
  - d) *relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il PDC: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;*
  - e) *programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici sulla modulistica predisposta;*
  - f) *atto unilaterale d'obbligo, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, contenente: l'impegno del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRAA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni;*
  - g) *sottoscrizione degli elaborati tecnici ed economici da parte di tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale nei limiti delle rispettive competenze.*
4. *Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento, qualora sia riscontrata la mancanza di uno o più dei requisiti o elaborati di cui al precedente comma, richiede all'interessato l'integrazione dei documenti mancanti. Tale richiesta interrompe i termini necessari per la conclusione del procedimento.*
5. *Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione il Responsabile del procedimento provvede all'acquisizione dei pareri degli altri Enti competenti laddove necessari e della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio qualora previsto, alla formulazione dell'istruttoria conclusiva contenente prescrizioni e integrazioni, da recepire nello schema di atto unilaterale d'obbligo e a trasmettere gli atti per l'approvazione con deliberazione della Giunta Comunale. In caso di istruttoria con esito negativo il Responsabile del procedimento provvede ad inviare al richiedente apposita comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della L. 241/1990, contenente i rilievi formulati dagli uffici comunali e/o Enti competenti per l'eventuale integrazione e/o riformulazione del PRAA.*
6. *Nella deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del PRAA e dell'atto unilaterale d'obbligo è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o superiore a 10 anni. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula dell'atto d'obbligo registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia."*





## **NA - RUE 2.3 Parte III Allegato Energetico-Ambientale – Schede prestazionali**

### **6. Introduzione riferimento a obblighi di legge circa la realizzazione di impianti pubblici per la ricarica di veicoli elettrici, ai sensi della L. 7 agosto 2012, n. 134 - Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, recante 'Misure urgenti per la crescita del Paese'**

Occorre integrare l'Art. 13 del Titolo 2 dell'Allegato 2.3a al RUE, inserendo in connessione alle reti e impianti di distribuzione dell'energia elettrica (nel Titolo 2 relativo a 'Attrezzature e infrastrutture', l'obbligo di realizzazione di impianti pubblici di ricarica dei veicoli elettrici di cui al D.L. 22/06/2012 n. 83, Art. 17 quinquies, in base al quale gli impianti di ricarica dei veicoli elettrici sono assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria e, in taluni casi, obbligatori in fase di realizzazione degli interventi. Si integra pertanto in tal senso l'Art. 13 dell'Allegato 2.3a<sup>17</sup>.

L'Art. 17 quinquies e sexies, della Legge 134 nell'ambito del Capo IV bis 'Disposizioni per favorire lo sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive', tratta rispettivamente della 'Semplificazione dell'attività edilizia a diritto ai punti di ricarica; esso stabiliva che entro il 01/06/14 i Comuni dovessero adeguare i propri atti di regolamentazione delle trasformazioni edilizie, disponendo con decorrenza dalla medesima data, l'obbligo ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio di installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli<sup>18</sup>, in tutti gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione di edifici di superficie utile superiore a 500 mq, (esclusi gli edifici ad uso residenziale e gli immobili di proprietà delle Amministrazioni Pubbliche), ferme restando eventuali ulteriori specifiche disposizioni derivanti da leggi o regolamenti nazionali e regionali.

A partire dall'importanza assegnata dall'Amministrazione alle scelte volte alla promozione della mobilità sostenibile, pur essendo la norma principalmente orientata agli interventi privati, si ritiene opportuno inserire in normativa di RUE il rimando a tale disposizione, prevedendone l'applicazione agli edifici oggetto di nuova costruzione e ristrutturazione.

#### **“Art. 13 – Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica**

**1. Componenti.** Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione

<sup>17</sup> L'adeguamento a tale provvedimento è prodotto avendo cura di non rispettare il principio di non duplicazione delle Norme.

<sup>18</sup> Infrastrutture elettriche idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio sia pubblico che pertinenziale, sia coperto che scoperto oppure realizzato in box per auto. <sup>18</sup> L'adeguamento a tale provvedimento è prodotto avendo cura di non rispettare il principio di non duplicazione delle Norme.

<sup>18</sup> Infrastrutture elettriche idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio sia pubblico che pertinenziale, sia coperto che scoperto oppure realizzato in box per auto.



d'utenza-; *nonché degli impianti per la ricarica dei veicoli elettrici, di cui alla L. 7 agosto 2012, n. 134.*

**2. Prestazioni.** Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:

...omissis...

*La realizzazione di impianti pubblici per la ricarica dei veicoli elettrici è obbligatoria nei casi definiti dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, ferme restando eventuali ulteriori specifiche disposizioni derivanti da leggi o regolamenti nazionali e regionali.*

**3. Competenze.** La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle DPA e/o delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità.

*Gli impianti pubblici per la ricarica dei veicoli elettrici , di cui alla L. 7 agosto 2012, n. 134 sono di competenza dei soggetti attuatori degli interventi.”*

**7. Introduzione rimando ai riferimenti normativi regionali vigenti (L.R. 19/2003, DGR. 1732 del 12/11/2015, ecc.) e in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico; integrazione delle 'Attrezzature e infrastrutture' di cui al Titolo 2 dell'Allegato 2.3\_a con l'Art. 13 bis – Rete e impianti di illuminazione pubblica, nuovi impianti di illuminazione esterna privata'**

Come noto, la Regione Emilia-Romagna, con la Legge Regionale n.19/2003 e poi con la più recente Direttiva applicativa di cui alla DGR. 1732 del 12/11/2015 (BUR n.299 del 20/11/2015) promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso (e dei consumi energetici da esso derivanti), nonché la riduzione delle emissioni climalteranti e la tutela dell'attività di ricerca e divulgazione scientifica degli osservatori astronomici.

La Legge Regionale reca fra le funzioni attribuite ai Comuni (rif. Art. 4 della L.R. n. 19/2003), il compito di adeguare il Regolamento urbanistico edilizio alle disposizioni della legge/direttive.

La direttiva citata è quindi un riferimento normativo entrata in vigore dopo l'approvazione del RUE vigente (Aprile 2014) e contiene fra le altre, disposizioni specifiche per gli impianti sportivi, per gli impianti per l'illuminazione architettonica, per gli impianti per ambiti specializzati in attività produttive, per le insegne luminose, per gli impianti per illuminazione di uso temporaneo, per gli impianti destinati ad aree verdi cittadine.



Si introducono pertanto nell'articolato dell'Allegato energetico-ambientale' del RUE (RUE Parte 2.3a\_Parte III) vigente, i rimandi a tale normativa oggi vigente, nonché un nuovo requisito per la rete dell'illuminazione pubblica e i nuovi impianti di illuminazione esterna privata; finalizzati ad aggiornare ed integrare il sistema dei requisiti prestazionali con la riduzione dell'inquinamento luminoso al fine di adeguare lo strumento alla DGR 1732 del 12/11/2015.

Si richiama che i Requisiti prestazionali delle 'Schede prestazionali' di cui all'Allegato energetico-ambientale del RUE' citato e vigente, sono articolati in riferimento a:

- lo 'Spazio aperto pubblico e d'uso pubblico' (rif. Titolo 1 dell'Allegato citato) in riferimento a:

a) 'Aree verdi urbane' e

b) 'Parchi e giardini di interesse storico e documentale';

- le 'Attrezzature e infrastrutture' (rif. Titolo 2 dell'Allegato citato), e infine

- lo 'Spazio edificato' (rif. Titolo 3 dell'Allegato citato);

e comprendono già alcuni riferimenti alla necessità di ridurre l'inquinamento luminoso.

Si vedano in particolare i requisiti:

a) relativi allo 'Spazio aperto pubblico e d'uso pubblico':

- *R.SA3 Sicurezza e comfort degli utenti*, per le 'Aree verdi urbane' di cui all'Art. 4 dell'Allegato;
- *R. SA6 – Fruibilità compatibile* per i 'Parchi e giardini di interesse storico e documentale' di cui all'Art. 5 dell'Allegato;

b) relativi allo 'Spazio edificato' con particolare riferimento alle 'Interfacce tra edifici e spazio pubblico', di cui all'Art. 18 dell'allegato:

- *R. LU1 – Decoro del paesaggio urbano*
- *R. LU2 – Sicurezza di fruizione e attraversamento dello spazio pubblico;*

che si ritiene necessario integrare con un semplice rimando alla specifica disposizione regionale oggi vigente in materia<sup>19</sup>.

#### **“R. SA3 – Sicurezza e comfort degli utenti**

**Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.**

#### **Prestazioni**

.....omissis...

1.2 Prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al

---

<sup>19</sup> Nel rispetto dei principi di non duplicazione delle Norme non si ritiene altresì di dover esplicitare altri aspetti di cui alla normativa regionale.



risparmio energetico, *in coerenza con le disposizioni legislative regionali in materia.*  
...omissis..."

#### **“R. SA6 – Fruibilità compatibile**

**Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale (molti dei quali non concepiti per la frequentazione di massa) con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate.**

#### **Prestazioni**

...omissis...

- 1.3 Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico, *in coerenza con le disposizioni legislative regionali in materia.*”

#### **“R. LU1 – Decoro del paesaggio urbano**

**Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel Territorio urbano gli elementi di interfaccia (portici, recinzioni, cancelli, passi carrabili, tettoie, pensiline, tende, tendoni, insegne, mostre commemorative, lapidi e cartigli) prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.**

#### **Prestazioni**

..omissis...

- 2.1 Conservare e restaurare o ripristinare le pavimentazioni originarie dei portici che appartengono a edifici d'interesse storico-architettonico. Non modificare le quote di pavimento, anche se si trovano a livelli differenti da quelli della strada su cui affacciano. Mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei portici soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne, senza creare zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione, *realizzati in coerenza con le disposizioni legislative regionali in materia.*”

..omissis...”

#### **“R. LU2 – Sicurezza di fruizione e attraversamento dello spazio pubblico**

**Per assicurare una fruizione sicura dello spazio pubblico col quale si relazionano direttamente, gli elementi di interfaccia in Territorio urbano sono collocati in modo da non creare intralci o interferenze e trattati in modo da ridurre le situazioni di pericolo.**

#### **Prestazioni**

- 1 Negli interventi di nuova costruzione:
- 1.1 Utilizzare per le pavimentazioni dei portici materiale antisdrucchiolo. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, *realizzato in coerenza con le disposizioni legislative regionali in materia,* avendo cura di non creare zone d'ombra.

...omissis...

- 1.4 Garantire una buona visibilità all'interno degli androni nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, avendo cura di non creare zone d'ombra.

...omissis...”





Si introduce infine, vista anche la notevole importanza del tema della protezione dall'inquinamento luminoso per il territorio vista la presenza dell'Osservatorio astronomico di Jano di Scandiano, un nuovo Articolo 13 bis, relativo alle reti e impianti di illuminazione pubblica, anche in riferimento al rispetto delle leggi, direttive e circolari in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso.

***“Art. 13 bis – Rete e impianti di illuminazione pubblica, nuovi impianti di illuminazione esterna privata***

***1. Componenti. La rete dell'illuminazione pubblica (e i nuovi impianti di illuminazione esterna privata) si compongono della rete di distribuzione formata dalle linee e canalizzazioni interrato, dai quadri e apparecchi di illuminazione pubblica.***

***2. Prestazioni. Al fine di minimizzare l'inquinamento luminoso, occorre adottare i possibili accorgimenti atti a garantire il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 19/2003 e successive Direttive e Circolari applicative.***

***3. Competenze. La rete e gli impianti di illuminazione pubblica elettrica sono di competenza del Comune. Ai privati competono invece gli specifici provvedimenti relativi ai nuovi impianti di illuminazione privata.”***



## **ALLEGATI**

### **AII. 1 – ISTRUTTORIA TECNICA PROPOSTE DI VARIANTE**

### **AII. 2 - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - Articoli-Allegati modificati**

**RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica**

**RUE 2.3a Parte III, Allegato energetico – ambientale - Schede prestazionali**

**RUE 2.4 Parte IV, Schede modificate degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico -ambientale, testimoniale**

ALL.1 ISTRUTTORIA TECNICA PROPOSTE DI VARIANTE

A. PROPOSTE DI VARIANTE INERENTI LA RICLASSIFICAZIONE da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26)-Aree per attrezzature e spazi pubblici a a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)/ambito agricolo di rilievo paesaggistico (assimilabili a Variante 1 RUE)

RICHIES TA (N. E TIPO)	VARIANT E PSC/RUE	LOCALIZZA ZIONE	SUPERFICIE (mq) - St o Sf	SINTESI RICHIESTA	PROPOSTA COMUNE	ELEMENTI DI ANALISI - CRITERI DI VALUTAZIONE					NOTE DESCRITTIVE/VALUTATIVE SU PRESENZA-ASSENZA ELEMENTI DI PREGIO (RIF. RV 9 -10)** , VALORE NATURALE-PAESAGG. PER RICLASSIFICAZIONE DA AMB. RURALE A TESSUTO RESID.DI INTERESSE AMBIENTALE (RV 14), COMPATIBILITA' AMBIENTALE PER RICONOSCIMENTO TESSUTI PRODUTTIVI (RV 11), OMOGENEITA' CON TESSUTI RESIDENZIALI CONTERMINI PER RICLASSIFICAZIONE IN TESSUTI RESID. A MATRICE MODERNA (RIF. RV.12-13)	PROPOSTA TECNICA A SEGUITO SOPRALLUOGHI E VALUTAZIONI	PRESENZA DI VINCOLI	ELABORATI CARTOGRAFICI/IN ORMATIVI/ALTRI DA MODIFICARE
						PSC CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	LOCALIZZAZIONE RISPETTO AL TERRITORIO URBANIZZATO (RUE)	AREE LIBERE - PRESENZA DI EDIFICI E/O EDIFICI DI PREGIO	USO ATTUALE	CONTESTO PERCETTIVO				
1 RV	RUE	Via Rolando Rivi, Arceto	Sf = 408 mq	Cambio di destinazione da 'Aree per attrezzature e spazi collettivi- verde attrezzato e parco pubblico' a verde privato per realizzare parco e piscina, con riduzione dell'area a parco pubblico presente. L'area si trova entro il perimetro del PP 17.	<b>ACCOLTA</b> con cambio di destinazione in Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area libera	verde privato	contesto edificato		Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino - Art 26 bis	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.1
2 RV	RUE	Via Agricola, Pratissolo	Sf=1755 mq	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale ad ambito agricolo periurbano	<b>ACCOLTA</b> preferibilmente con cambio di destinazione in Tessuto residenziale di interesse ambientale a parco o giardino	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_marginale	area parzialmente edificata con edifici non di pregio	residenziale con verde privato	contesto parzialmente edificato		Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino - Art 26 bis	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.3
3 RV	RUE	Via Bosco, Bosco	Sf=482 mq	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale ad ambito agricolo periurbano (su terreno in comproprietà con richiedente RV4)	<b>ACCOLTA</b> preferibilmente con cambio di destinazione in Tessuto residenziale di interesse ambientale a parco o giardino	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_marginale	area libera	verde privato	contesto parzialmente edificato con edifici non di pregio		Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino - Art 26 bis	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.3
4 RV	RUE	Via Bosco, Bosco	Sf = 482 mq	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale ad ambito agricolo periurbano (parete della richiesta inerente terreno in comproprietà con richiedente RV3)	<b>ACCOLTA</b> preferibilmente con cambio di destinazione in Tessuto residenziale di interesse ambientale a parco o giardino	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_marginale	area libera	verde privato	contesto parzialmente edificato con edifici non di pregio		Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino - Art 26 bis	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.3
5 MI	RUE	Via Goti, Ventoso	St = 6000 mq ca	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a Tessuto prevalentemente residenziale a parco o giardino/agricolo periurbano	<b>ACCOLTA</b> la richiesta con cambio di destinazione in Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area libera	verde privato	contesto edificato		Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino - Art 26 bis	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.2
6 MI	RUE	Via Rioltorto, Chiozza	St = 2665 mq	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a Tessuto rurale - Ambiti di rilievo paesaggistico; area con forte pendenza e priva di possibilità edificatoria	<b>ACCOLTA</b> la richiesta con cambio di destinazione valutando se nel contesto è preferibile il Tessuto rurale periurbano o il Tessuto residenziale di nteresse ambientale a parco o giardino	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_marginale/interclusa	area parzialmente edificata con presenza di edifici sparsi non di pregio	verde privato	contesto solo parzialmente edificato a confine con il territorio agricolo		Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino - Art 26 bis	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.2
7 MI	RUE	Via Case Nuove, Cà de Caroli	Sf = 1650 mq ca	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna a Tessuto rurale - Ambiti di rilievo paesaggistico o Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino	<b>ACCOLTA</b> la richiesta con cambio di destinazione in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_marginale	area libera	verde privato	contesto edificato a contatto con il territorio agricolo		Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - Art. 34	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.2

**B. PROPOSTE DI VARIANTE INERENTI ALTRE TIPOLOGIE DI MODIFICA AL RUE VIGENTE**

<b>8 RV</b>	<b>RUE</b>	Via per Rubiera, Arceto	/	Stralcio fabbricato di valore 'testimoniale' in Tessuto specializzato per attività produttive del RUE (già in PRG previgente), con vincolo RVP*, da 'Schede degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale-testimoniale' ricostruito a seguito di incendio negli anni '50 con tecnologie e materiali nuovi, per consentirne la demolizione ed utilizzare l'indice del Tessuto specializzato per attività produttive, con allontanamento fabbricato dal confine di zona	<b>ACCOLTA</b> con stralcio vincolo del fabbricato	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area parzialmente edificata con edifici di pregio	ex fabbricato rurale oggi non utilizzato	contesto parzialmente edificato con usi diversi (produttivo, commerciale, residenziale)	1, Rustico di complesso rurale a prev. destinazione residenziale 2, Fine '800 3, Deposito per macchine agricole in conto terzi 4, Buono a seguito ricostruzione e sostituzione elementi strutturali ecc. 5, Restauro con vincolo parziale (RVP) Elementi testimoniali perduti a causa di un incendio (anni '50) cui ha fatto seguito la ricostruzioni con strutture moderne (solai laterocemento - travi in ca - gelosie con mattoni nuovi, ecc.)	<b>Stralcio del vincolo RVP</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.1 - 2.4 scheda 3100
<b>9 RV</b>	<b>RUE</b>	Corso Vallisneri, Scandiano	/	Stralcio di un complesso di proprietà, ora RRC, per consentirne la vendita parziale, a destinazione in parte a social housing e in parte a commerciale (in coerenza a manif. interesse per cessione immobili o interventi per ed. residenziale sociale a fondo immobiliare aderente al sistema integrato dei fondi di housing sociale promossa da Cassa depositi e ACER), consentendo completamento restauro architettonico della Chiesa di S. Giuseppe; incremento superficie commerciale a piano terra	<b>ACCOLTA</b> con modifica vincolo del fabbricato	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area edificata con edifici di pregio	in parte in disuso in parte commerciale	contesto edificato	1, Ex casa canonica 2, Impianto antico 3, Residenziale - commerciale al pt 4, Buono 5, Restauro e risanamento conservativo (RRC) Nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Dir. Regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia-Romagna, prot. n. 14547 del 28/09/2010 su verifica dell'interesse culturale in base alla quale gli immobili anche a seguito di pesanti interventi di ristrutturazione, non presentano i requisiti d'interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004; ma contesto di grande visibilità in centro storico	<b>Modifica del vincolo (da RRC a RE) + NORMA SPECIFICA (Art. 22)</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.5 a_ II sistema storico. Modalità di intervento (Capoluogo) - 2.1
<b>9 bis RV</b>	<b>RUE</b>	Via Pellegrini, Scandiano	463 mq	Rimuovere l'attuale classificazione a "Aree verdi e spazi costitutivi attrezzature pubbliche" al fine di rendere utilizzabile ad altri usi tale area in un contesto di riprogettazione di tutto il contesto edilizio prospiciente via Vallisneri (si veda RV 9)	<b>ACCOLTA</b>	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area libera con struttura amovibile	area cortiliva pavimentata	contesto edificato		<b>Stralcio area da Dotazioni pubbliche</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.5 b_ II sistema storico. Dotazioni pubbliche (Capoluogo)
<b>9 ter RV</b>	<b>RUE</b>	Via Pellegrini, Scandiano	944 mq	Cambio di destinazione da 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - verde attrezzato e parco pubblico' a 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - parcheggi pubblici'	<b>ACCOLTA con cambio di destinazione in 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - Parcheggi pubblici'</b>	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area libera	Pista polivalente	contesto edificato		<b>Aree per attrezzature e spazi collettivi - Parcheggi pubblici - Art 21</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.2
<b>9 quater RV</b>	<b>RUE</b>	Via Pellegrini, Scandiano	2935 mq	Cambio di destinazione da 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - verde attrezzato e parco pubblico' a 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - servizi di quartiere'	<b>ACCOLTA con cambio di destinazione in 'Aree per attrezzature e spazi collettivi - Servizi di quartiere'</b>	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area libera	campo sportivo	contesto edificato		<b>Aree per attrezzature e spazi collettivi - servizi di quartiere - Art 21</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.2
<b>10 RV</b>	<b>RUE</b>	Via Bosco, Bosco	St = 5369 mq	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a tessuto specializzato per attività produttive per consentire l'ampliamento dell'attività esistente, in riferimento alla palazzina uffici e/o al deposito prodotti/costruzione locali per custodia dei mezzi.	<b>ACCOLTA</b> a riconoscimento dell'attività esistente	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area parzialmente edificata con edifici non di pregio	area utilizzata per l'attività di deposito carburanti. Attività in essere: commercio all'ingrosso di oli combustibili, carburanti, lubrificanti e prodotti petroliferi con stoccaggio e deposito commerciale (cisterne).	contesto parzialmente edificato a confine con il territorio agricolo	Possibili impatti ambientali: rischio incendi, inquinamento acque superficiali e sotterranee, emissioni atmosferiche. Introduzione di parametri e norme per l'intervento, <b>PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE:</b>	<b>Tessuto specializzato per attività produttive - Art. 28 + NORMA SPECIFICA CON RIMANDO IN CARTOGRAFIA</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.3 - 2.1
<b>11 MI</b>	<b>RUE</b>	Via Caselletta, Arceto	St = 4373 mq	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna	<b>ACCOLTA</b>	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area libera	verde privato	contesto edificato	Dentità edilizia dell'intorno : media Tipologie edilizie: edificio isolato su lotto	<b>Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna - Art 25</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.1
<b>12 RV</b>	<b>RUE</b>	Via Goti, Ventoso	Sf = 992 mq Sc = 496 mq	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna	<b>ACCOLTA</b>	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area parzialmente edificata con edifici non di pregio	residenziale	contesto edificato	Dentità edilizia dell'intorno : media Tipologie edilizie: villa abbinata	<b>Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna - Art 25</b>	* no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3,2
<b>13 RV</b>	<b>RUE</b>	Via Rinaldini, Ventoso	St = 2207 mq	Cambio di destinazione da tessuto residenziale di interesse ambientale a tessuti residenziali di matrice moderna	<b>ACCOLTA</b>	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area edificata con edifici non di pregio	residenziale	contesto edificato	Dentità edilizia dell'intorno : media Tipologie edilizie: edificio isolato su lotto	<b>Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna - Art 25</b>	* no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3,2



14 RV	PSC/R UE	Via Pilati, Pratissolo	Sf = 260 mq	Modesta modifica del territorio urbanizzato e riclassificazione da ambito agricolo di rilievo paesaggistico a tessuto residenziale di interesse ambientale	<b>ACCOLTA:</b> può essere soltanto una variante al RUE in quanto si tratta di una modestissima ripermetrazione	territorio rurale	area esterna al tessuto urbanizzato contigua al territorio urbanizzato interclusa su due lati da fabbricati, su un lato via Pilati e su un lato da strada privata.	area libera	agricolo	contesto rurale a margine di tessuti edificati	Area di ridotte dimensioni priva di caratti di qualità ed integrità nel rapporto fra ambiente naturale e antropico. Assenza di caratteristiche naturalistiche/ambientali da preservare e interesse paesaggistico .	<b>Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale - Art 26</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3,3
15 RV	RUE	Via Palazzina, Scandiano	St = 4227 mq	Cambio di destinazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna	<b>ACCOLTA</b> Tessuto residenziale di interesse ambientale con specifica norma	territorio urbanizzato	area interna al tessuto urbanizzato_inteclusa	area edificata con edifici di pregio	residenziale	contesto edificato	Sc esistente=750mq, necessità di ampliamento/nuova costruzione Sc=180 mq ca	<b>Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale - Art 26 + NORMA SPECIFICA CON RIMANDO IN CARTOGRAFIA</b>	no vincoli idrogeologici, ambientali	RUE 3.2- 2.4 scheda 1149 - 2.1

## NOTE ESPLICATIVE

1. Sf per aree di superficie inferiore a 2000 mq ca
2. Per densità edilizia media si intende un'area, per gran parte già edificata e caratterizzata, da una prevalente destinazione residenziale con tipologie edilizie a media densità (isolati su lotto, a schiera, in linea). L'impianto urbanistico è prevalentemente consolidato sia rispetto al sistema infrastrutturale, sia rispetto alla dotazione di servizi, sia complessivamente rispetto al carico urbanistico.
3. MI: Manifestazione di interesse in risposta a 'Avviso pubblico per la raccolta e selezione di manifestazioni di interesse relative alla riclassificazione urbanistica di aree edificabili nel territorio urbanizzato del RUE vigente' , con scadenza 13/06/16 4. RV: Richieste di Variante

\*\* 1, TIPOLOGIA INSEDIATIVA, 2, EPOCA COSTRUZIONE , 3, DESTINAZIONE D'USO, 4, STATO DI CONSERVAZIONE, 5, CATEGORIE DI INTERVENTO



## AII. 2 - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - Articoli-Allegati modificati

Si riporta di seguito il testo degli Articoli modificati delle Norme di Attuazione del RUE di Scandiano, con specifico riferimento a:

1. RUE 2.1 *Parte I*, Disciplina urbanistica
2. RUE 2.3a Parte III, Allegato energetico – ambientale - Schede prestazionali
3. RUE 2.4 *Parte IV*, Schede degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale, testimoniale.

Allo scopo di consentire una rapida individuazione delle modifiche apportate all'articolato rispetto al RUE vigente, i seguenti articoli sono presentati nella versione di testo confrontato.

Le modifiche apportate al testo vigente sono evidenziate nel modo seguente (fase adozione):

- il testo di nuovo inserimento è evidenziato in **blu grassetto corsivo**;
- il testo eliminato è ~~blu~~.
- il testo modificato in fase di controdeduzioni è evidenziato in **rosso grassetto corsivo**;
- il testo eliminato in fase di controdeduzioni è ~~rosso~~.



## 1 RUE 2.1 *Parte I*, Disciplina urbanistica

---

### Art. 22 Articolazione

#### 1. *Classificazione e articolazione*

La classificazione e articolazione dei Centri e dei Nuclei d'interesse storico, nonché delle differenti tipologie di edifici di interesse storico, risulta coerente con le indicazioni del PSC e del PTCP, anche sulla base di un approfondito rilievo analitico – interpretativo di scala locale. In particolare, si tratta dei seguenti centri, nuclei e fabbricati, evidenziati nelle tavole di progetto del RUE:

- il *Centro storico di Scandiano (CSa)*
- i *Nuclei storici di Cacciola e La Riva (NSM)*
- i *Nuclei storici relazionati tra loro di S. Ruffino-Ca' de' Caiti (NSR)*
- i *Nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente di Arceto, Ca' de Caroli, Fellegara, Ventoso (NSI)*
- i *Nuclei storici diffusi (CSb)*
- i *Tessuti di matrice storica*
- le *Strutture insediative territoriali storiche non urbane*
- gli *Edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale*

#### 2. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*

GF 2 (b, c, se di nuova realizzazione)

GF 3 (3.4, 3.5, 3.7, 3.8)

GF 4

GF 6

GF 7

#### 3. *Modalità d'intervento*

Le specifiche modalità d'intervento, da applicarsi alle Unità di intervento e disciplinate edificio per edificio, risultano individuate nelle tavole di progetto del RUE.

4. La pavimentazione originaria degli spazi pertinenziali delle Unità di intervento dovrà essere conservata o ripristinata; quando non siano riconoscibili il disegno e le matericità originarie, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree verdi dovranno essere impiegate preferibilmente essenze autoctone; dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

*Il progetto architettonico di recupero dell'edificio situato all'angolo fra Corso Vallisneri e via M. Pellegrini dovrà essere improntato a criteri di sobrietà e semplicità formale. Esso sarà oggetto di:*



- *Presentazione di un 'Progetto unitario' la cui approvazione è in capo alla Giunta Comunale (previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio), comprendente:*
    - a) *le scelte architettoniche, tipologico-formali, di materiali, finiture, colorazioni, arredi ecc..*
    - b) *il corretto inserimento nel contesto storico-paesaggistico circostante, anche mediante rendering fotorealistici;*
  - *Rilascio di un Permesso di costruire convenzionato.*
5. Nel sistema insediativo storico è possibile realizzare la dotazione minima di autorimesse private pertinenziali previste dalla legge 122/89 fino a 33 mq ogni 100 mq di Su, quando sia dimostrata l'impossibilità di ricavare le autorimesse nei fabbricati esistenti e a condizione che si adottino soluzioni ubicazionali e tipologiche compatibili con il valore storico-culturale degli edifici esistenti.

## **Art. 26 Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale**

### **1. Caratteri**

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a bassa densità, dove ricorrono maggiormente edifici isolati, di altezza variabile (tra 1 – 3 piani), con una buona dotazione di verde privato.

### **2. Normativa funzionale (GF non ammessi)**

GF 2 (b, c, se di nuova realizzazione)

GF 3 (3.4, 3.5, 3.7)

GF 4

GF 6

GF 7

### **3. Indici urbanistici e parametri edilizi**

- $UF = UF \text{ esistente} + 20\% \text{ una tantum}$ , fino ad un massimo di 500 mq di Sc, in alternativa  $UF = 0,15 \text{ mq/mq}$ ;
- $H = 9,50 \text{ m}$
- $Np = \text{numero massimo di piani abitabili: } 2$ , ovvero quello esistente se più favorevole
- $VI = \text{indice di visuale libera} : \geq 0,5$
- $D1 = \text{distanza minima dai confini di zona: } 5 \text{ metri}$ ;
- $D2 = \text{distanza minima dai confini di proprietà: } 5 \text{ metri}$ ;
- $D3 = \text{distanza minima dal confine stradale: } 5 \text{ metri}$  con prevalenza dei limiti di arretramento grafici individuati sulle tavole;
- $De = \text{distanza minima da altri edifici: } 10 \text{ metri}$ .

### **4. Per il complesso edificato di Villa Palazzina di cui alla Scheda n. 1149 valgono i seguenti Indici urbanistici e parametri edilizi:**

**-  $UF = \text{esistente} + \text{incremento max pari al } 30\%$ , per consentire la realizzazione di strutture leggere in vetro e acciaio a servizio dell'attività in essere, le quali dovranno risultare architettonicamente compatibili con le caratteristiche di interesse architettonico-ambientale del contesto.**





## Art. 28 Tessuto specializzato per attività produttive

### 1. Caratteri

Tessuto caratterizzato da edifici specializzati per attività industriali e artigianali, prevalentemente al centro del lotto, indifferenti all'assetto della viabilità e degli spazi pubblici.

### 2. Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF 1 Sono ammesse le abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima di un alloggio e 150 mq di Sc per superfici terziarie, commerciali e ricettive inferiori a 500 mq, nonché di due alloggi e 240 mq di Sc per superfici superiori a 500 mq, da computarsi nella Sc ammessa

GF 2 c (se di nuova realizzazione)

GF 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.7

GF 6

GF 7.3, 7.6

~~E' vietato l'insediamento d'industrie nocive di 1<sup>a</sup> classe ai sensi della legislazione e regolamentazione di riferimento.~~

~~L'insediamento di industrie caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento alle norme di tutela ambientale e sanitarie.~~

### 3. Indici urbanistici e parametri edilizi

- UF = 0,6 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione, pari alla Sc esistente se superiore all'indice fondiario previsto; per gli edifici esistenti, che alla data di adozione del RUE abbiano già saturato o superato tale UF, potrà essere consentito un ampliamento massimo e non ripetibile del 10% per consentire la qualificazione urbanistica e ambientale delle attività produttive insediate;
- H = mt. 10,00 (esclusi volumi tecnici)
- VI = indice di visuale libera:  $\geq 0,5$  in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;
- D1 e D2 = distanza minima dai confini di zona e di proprietà: quella esistente, con un minimo di mt. 5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti
- D3 = distanza minima dal confine stradale: 10 metri con prevalenza dei limiti di arretramento grafici individuati sulle tavole;
- De = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti.

### 4. Deposito carburanti (Bosco)

~~Si riconosce l'ambito del deposito carburanti di Bosco, esistente alla data di adozione della presente Variante, in cui è ammessa unicamente la prosecuzione dell'attività in essere, con eventuali limitati ampliamenti finalizzati al riordino, razionalizzazione e qualificazione ambientale dell'insediamento anche in rapporto con il contesto circostante; nel rispetto della legislazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento e salvaguardia dell'ambiente-, con particolare riferimento alle specifiche Misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o la riduzione del rischio relative ai centri di pericolo della risorsa idrica di cui all'All.9 alle NA del PTCP2010 e di cui all'Art. 45 delle Norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna.~~



**Alla cessazione dell'attività esistente, non potranno insediarsi altre attività produttive di alcun tipo, in vista di successiva riclassificazione quale 'Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale.**

**1. Indici urbanistici e parametri edilizi**

*Valgono i parametri di cui ai precedenti commi, fatta eccezione per:*

*U<sub>f</sub> = esistente +20% della Sc 0,15 mq/mq per palazzina uffici, locali officina, locali di deposito/archivi e tettoie a struttura metallica per la custodia dei mezzi; comprensivi anche di max 1 alloggio del custode (max 100 mq)*

*H = altezza massima: ml. 3,50;*

**2. Interventi ammessi: recupero, riqualificazione e ampliamento degli edifici esistenti mediante permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti, degli impianti di depurazione necessari, delle opere di mitigazione dell'impatto ambientale e di eventuali ulteriori opere compensative. Lungo i fronti dell'insediamento rivolti verso il territorio rurale, dovrà essere realizzata (e prevista in sede di intervento convenzionato) una fascia di verde di ambientazione e inserimento paesaggistico, avente le seguenti caratteristiche:**

- **impianto di specie arboree e arbustive autoctone con struttura vegetale plurispecifica;**
- **sesto di impianto irregolare;**
- **sviluppo verticale pluristratificato.**

**Art. 31 Definizione degli obiettivi generali, titolarità**

1. Il territorio rurale si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici extraurbani, con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.
2. Per il territorio rurale, il RUE, come indicato nel PSC, propone in modo integrato obiettivi di tutela degli aspetti paesaggistici e ambientali, di valorizzazione degli aspetti produttivi, di incremento della qualità ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale, perseguendo obiettivi generali quali:
  - la tutela dei suoli a elevata vocazione agricola, promuovendo lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale;
  - la difesa del suolo e degli aspetti idrogeologici, geologici e idraulici;
  - la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e struttura tradizionale;
  - la costituzione di una rete paesaggistica ed ambientale di scala locale, interconnessa alla rete di scala provinciale;
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Le nuove abitazioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ove ammesse dalle successive norme d'ambito, sono riservate all'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.), ai sensi del D.Lgs. n.99/2004 e successive modificazioni.
4. Per quanto attiene a disposizioni specifiche in materia agricola, si rinvia alle relative norme di settore. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie prescritte dagli enti competenti o da specifiche norme di settore.



5. Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati in continuità e integrazione con il complesso esistente.
6. Le attività agrituristiche e di turismo rurale, le loro modalità di esercizio ed i fabbricati utilizzabili, sono definite dalla legislazione vigente in materia.
- ~~7. I limiti di edificabilità e gli altri parametri stabiliti dagli articoli successivi che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati, fino ad un massimo del 50%, in seguito all'approvazione di un Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.) che può avere anche carattere interaziendale, da attuare tramite PUA d'iniziativa privata, anche al di fuori del POC, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano stesso, a condizione che tale attività edificatoria non venga svolta all'interno degli ambiti agricoli tutelati dalla pianificazione sovraordinata, delle zone e degli ambiti interessati da rischi naturali nonché all'interno degli ambiti agricoli individuati nel presente RUE come ambiti di tutela specifica seguenti:~~

~~— Ambiti di valore naturale e ambientale;~~

~~— Ambiti agricoli periurbani.~~

~~Per Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.), si intende quel complesso di interventi tecnico-edilizi economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati al soddisfacimento delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori e del loro nucleo familiare, impegnati nell'azienda stessa.~~

~~Il Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.) è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:~~

~~— per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere titoli abilitativi per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di ambito per l'intervento edilizio diretto;~~

~~— per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è indispensabile che il Piano di Sviluppo sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per il vincolo dei terreni aziendali.~~

- ~~8. Nei casi in cui il Piano venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai 10 anni. Per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di titolo abitativo in esso prevista è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo. Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.~~

~~9. 7. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, la Superficie minima di intervento (Sm) in ambito agricolo è costituita dall'azienda agricola singola o associata.~~

~~Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro idoneo titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 9 anni.~~

~~Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambiti agricoli, anche se detti terreni sono situati in Comuni contermini.~~

~~I fondi e gli appezzamenti, anche inedificati, la cui superficie è stata computata ai fini del~~



dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

Il vincolo di inedificabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi e alla trasmissione all'amministrazione comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione o in caso di cambio di destinazione urbanistica dei terreni interessati.

Ai fini della formazione della Sm e per il calcolo dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in ambiti a vincolo e tutela o di inedificabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli articoli che regolamentano ciascun ambito.

Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala adeguata.

~~10.~~ **8.** Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le tipologie aziendali vengono classificate in base alla Produzione Lorda Vendibile (PLV) "prevalente" nelle tre annate agrarie precedenti l'inoltro dell'istanza di concessione e si distinguono in:

- a) aziende ad ordinamento intensivo: nelle quali la PLV è determinata per il 60% da colture intensive orticole, ortofrutticole, florovivaistiche;
- b) aziende vitivinicole: nelle quali la PLV è determinata per il 60% dalla coltura della vite ed eventualmente dalla produzione del vino;
- c) aziende zootecniche: nelle quali la PLV è determinata per il 60% dalla produzione di latte, carni, formaggi;
- d) aziende estensive: nelle quali la PLV è determinata per il 60% dalla produzione di cereali, foraggi, ecc., non reimpiegati in azienda;
- e) aziende ad ordinamento combinato: nelle quali la PLV è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge il 60% del totale della PLV.

~~11.~~ **9.** Negli ambiti agricoli di cui alla successiva articolazione è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscine, ecc.), che si qualificano come accessori di insediamenti esistenti, alle seguenti condizioni:

- che non diano luogo ad attività economiche;
- che rispettino le prescrizioni generali e specifiche di zona, comprese le distanze;
- che siano realizzate a stretto contatto e integrazione con l'insediamento agricolo e occupino un'area proporzionata all'insediamento medesimo;

Il progetto delle attrezzature deve interessare tutto il lotto di pertinenza, al fine di valutarne l'assetto d'insieme e il corretto inserimento paesaggistico – ambientale.

E' altresì ammessa la realizzazione di costruzioni leggere da giardino pertinenti come definite all'articolo 24.

#### **Art. 31 bis Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola**

- 1. I limiti di edificabilità ed i parametri di cui ai successivi articoli che regolano l'attività edificatoria per scopi produttivi agricoli in territorio rurale, possono essere superati, fino ad un massimo del 50%, per effetto dell'approvazione di 'Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola' (P.R.A.A.), di carattere aziendale o interaziendale, a condizione che l'attività edificatoria non riguardi ambiti agricoli tutelati dalla pianificazione sovraordinata, zone e ambiti interessati da rischi**





*naturali nonché i seguenti ambiti agricoli individuati dal presente RUE come ambiti di tutela specifica: Ambiti di valore naturale e ambientale e Ambiti agricoli periurbani.*

*Per 'Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola' (P.R.A.A.), si intende quel complesso di interventi tecnico - edilizi - economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati al soddisfacimento delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori e del loro nucleo familiare, impegnati nell'azienda stessa.*

*Il 'Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola' (P.R.A.A.) è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:*

- *per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere titoli abilitativi per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di ambito per l'intervento edilizio diretto;*
  - *per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è indispensabile che il P.R.A.A. sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per il vincolo dei terreni aziendali.*
- 2.** *Qualora il P.R.A.A. sia presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità non potrà essere inferiore a 10 anni, durante i quali il P.R.A.A. sarà vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se non in conformità a quanto previsto nel Programma approvato. Decorso il termine di validità, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di titolo abitativo in esso prevista è subordinata all'approvazione di un nuovo P.R.A.A. Eventuale variante al P.R.A.A. può essere approvata, entro il termine di validità dello stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.*
- 3.** *I 'Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola' devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:*
- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'unità poderale agricola, e relativi certificati catastali;*
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'unità agricola con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;*
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;*
  - d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il PDC: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;*
  - e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici sulla modulistica predisposta;*
  - f) atto unilaterale d'obbligo, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, contenente: l'impegno del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRAA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni;*



- g) sottoscrizione degli elaborati tecnici ed economici da parte di tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale nei limiti delle rispettive competenze.*
- 4. Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento, qualora sia riscontrata la mancanza di uno o più dei requisiti o elaborati di cui al precedente comma, richiede all'interessato l'integrazione dei documenti mancanti. Tale richiesta interrompe i termini necessari per la conclusione del procedimento.*
  - 5. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione il Responsabile del procedimento provvede all'acquisizione dei pareri degli altri Enti competenti laddove necessari e della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio qualora previsto, alla formulazione dell'istruttoria conclusiva contenente prescrizioni e integrazioni, da recepire nello schema di atto unilaterale d'obbligo e a trasmettere gli atti per l'approvazione con deliberazione della Giunta Comunale. In caso di istruttoria con esito negativo il Responsabile del procedimento provvede ad inviare al richiedente apposita comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della L. 241/1990, contenente i rilievi formulati dagli uffici comunali e/o Enti competenti per l'eventuale integrazione e/o riformulazione del PRAA.*
  - 6. Nella deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del PRAA e dell'atto unilaterale d'obbligo è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o superiore a 10 anni. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula dell'atto d'obbligo registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.*

## **2 RUE 2.3a Parte III, Allegato energetico – ambientale - Schede prestazionali**

---

### **Art. 4 – Aree verdi urbane**

#### **R. SA1 – Connessione ecologica e permeabilità**

**Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici.**

##### Prestazioni

- 1 Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - 1.1 Assicurare la continuità con le aree verdi contigue e la realizzazione di corridoi ecologici, eventualmente prevedendo la realizzazione di adeguate strutture per il superamento delle barriere poste tra le aree suddette (sottopassi e sovrappassi ecologici).
  - 1.2 Incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate.
  - 1.3 Accrescere le potenzialità ambientali ed ecologiche delle aree interessate dal sistema delle acque superficiali garantendo la continuità dei corridoi e interventi mirati a recuperare naturalità.
  - 1.4 Considerare la vegetazione come parte integrante del progetto, studiandone la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo.
  - 1.5 Trattare con opportuni accorgimenti le parti che hanno una funzione fondamentale di mitigazione ambientale (protettiva da fonti di inquinamento acustico e atmosferico) o realizzate per la sicurezza idraulica (bacini di laminazione, maceri); scegliere specie vegetali adatte allo scopo, adottare criteri di



progettazione che rendano compatibili le forme di fruizione, creare le condizioni per una manutenzione agevole.

- 1.6 Garantire una superficie permeabile (che non richieda opere di drenaggio e canalizzazione) non inferiore al 90% della superficie complessiva.
- 1.7 Nello sviluppo al suolo di percorsi e attrezzature minimizzare l'erosione della superficie permeabile dell'area.

## R. SA2 – Valorizzazione delle risorse locali e inserimento di elementi artistici

**Nell'organizzazione delle aree verdi occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali.**

### Prestazioni

- 1 Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - 1.1 Mantenere ed enfatizzare la presenza di elementi naturali di pregio (alberature, habitat particolari floro-faunistici, varietà e combinazione delle specie vegetali) e di elementi storico-documentali presenti (manufatti, partizioni, colture, ecc.).
  - 1.2 Mantenere ed enfatizzare in particolare gli elementi legati all'acqua, ovvero all'andamento della rete idrica di superficie come ai manufatti che hanno contribuito a caratterizzare il paesaggio (canali, piccoli specchi, fontane, conche di navigazione, chiuse).
  - 1.3 Evitare il frazionamento delle aree e, in ogni caso, la formazione di superfici di modeste dimensioni.
  - 1.4 Considerare l'inserimento di elementi di arte urbana nelle aree verdi attrezzate, collocandoli preferibilmente in spazi prossimi a un presidio.

## R. SA3 – Sicurezza e comfort degli utenti

**Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.**

### Prestazioni

- 1 Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - 1.1 Prevedere l'ubicazione delle strutture atte a garantire il presidio (sfruttando sempre, quando presenti, gli edifici preesistenti) destinandole ad attività di interesse collettivo: culturali, associative, ricreative e/o connesse alla ristorazione.
  - 1.2 Prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico, **in coerenza con le disposizioni legislative regionali in materia.**
  - 1.3 Progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta. Nel caso di percorsi ciclabili progettare la separazione dei flussi e la specializzazione dei percorsi per gli itinerari per cui si prevedono flussi di ciclisti significativi o non volute promiscuità con la fruizione pedonale, privilegiando tracciati il più possibile marginali rispetto alle aree verdi, evitando la collocazione di elementi di attrazione pedonale, diversificando i materiali.
  - 1.4 Garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.
  - 1.5 Nel caso di mitigazioni acustiche prediligere soluzioni che prevedano barriere di materiali inerti (legno, vetro o altri materiali). Qualora si manifesti la necessità di ricorrere a terre armate o gabbionate occorre prediligere soluzioni progettuali che sfruttino le potenzialità del verde e garantire non solo la staticità e la sicurezza dell'opera ma anche il suo inverdimento e il consolidamento della vegetazione.



- 1.6 Nel caso di aree verdi ampie progettare la disposizione di alberature, schermature, movimenti di terra e in generale di tutte le strutture con sviluppo verticale, garantendo dall'esterno la visibilità delle aree prossime al bordo e dall'interno la visibilità di un ampio intorno.
- 1.7 Progettare ove possibile la presenza dell'elemento acqua e, nel caso di aree verdi ampie, di aree umide (specchi d'acqua, vasche di laminazione, ecc.) e fontane approntando le misure di volta in volta necessarie per il risparmio idrico, per la sicurezza degli utenti (limitando il più possibile la separazione tra le parti progettate), per la successiva gestione.

#### **R. SA4 – Accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi**

**Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.**

##### Prestazioni

- 1 Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - 1.1 Prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area verde, connettendo con piste ciclabili e percorsi pedonali le altre aree pubbliche o di uso pubblico (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc.) presenti nell'intorno.
  - 1.2 Posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere le fermate del trasporto pubblico.
  - 1.3 Prevedere la presenza di un parcheggio pubblico sul margine dell'area o nelle sue vicinanze.
  - 1.4 Progettare il limite valutando le necessità di separazione o di integrazione rispetto al contesto. A seconda dei casi, potrà essere opportuno proteggere l'area con barriere naturali, creare spazi di interfaccia dove concentrare attività di "filtro" (parcheggi come punti di carico e scarico, punti di ritrovo, colonie di orti per il tempo libero, ecc.), regolare gli accessi.
  - 1.5 Articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali.
  - 1.6 Progettare attentamente la composizione di attrezzature e superfici destinate ai diversi usi, valutando i gradi di compatibilità, separando ove necessario (con gli opportuni accorgimenti) e integrando ovunque possibile.
  - 1.7 Collocare e attrezzare le aree per lo sport libero in modo da non disturbare le altre attività e da renderne possibili usi autonomi.
  - 1.8 Collocare le aree per il gioco dei bambini in spazi facilmente sorvegliabili, protetti dal traffico, dal rumore e dal caldo, adeguatamente alberati e attrezzati rispetto ai diversi tipi di utenza previsti.
  - 1.9 Nel caso di aree verdi di modesta entità operare una selezione e specializzazione degli usi previsti, necessarie poiché la superficie limitata non consente di soddisfare fruizioni diversificate.

#### **R. SA5 – Funzionalità e manutenzione nel tempo**

**Nell'organizzazione delle aree verdi occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica e attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistematiche a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).**

##### Prestazioni

- 1 Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - 1.1 Selezionare le specie vegetali adatte al terreno, all'esposizione e al clima, e combinarle considerando il





climax, in modo da abbassare il fabbisogno idrico e ridurre gli interventi di sostituzione per moria.

- 1.2 Nel posizionamento delle piante considerare i tempi e modi di crescita delle differenti specie, anche in relazione alle necessità di potatura e sfalcio prevedendo inoltre zone a libera evoluzione per favorire la biodiversità e le riserve biogenetiche.
- 1.3 Per le superfici senza specifica destinazione d'uso utilizzare pavimentazioni versatili e resistenti, per quelle specializzate garantirne l'idoneità alle pratiche previste (osservando gli eventuali regolamenti in caso di particolari pratiche sportive).
- 1.4 Adeguare le caratteristiche di arredi e manufatti ai tipi d'uso previsti e alla loro intensità, usando materiali che mantengano buone prestazioni nel tempo.
- 1.5 Rendere facile ed evidente il riconoscimento e l'eventuale delimitazione delle parti dell'area che hanno proprietà e/o gestioni diverse.
- 1.6 Nel caso di attuazioni stabilite da convenzioni urbanistiche la manutenzione a carico degli attuatori deve interessare sia le aree verdi dentro il comparto che quelle fuori comparto concordate e convenzionate.
- 1.7 Prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi.

## Art. 5 – Parchi e giardini di interesse storico e documentale

**1. Definizione.** Le aree verdi urbane si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale in quanto spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore estetico-culturale. I parchi ed i giardini storici e documentali verranno identificati in apposito elaborato cartografico da allegare al Regolamento del Verde di futura emanazione.

**2. Componenti.** Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi urbane, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale, sono assimilati a tali, e pertanto assoggettati alla presente normativa, anche specie vegetali rare e/o monumentali, sparse sul territorio comunale o presenti in orti e giardini privati o angoli botanici.

**3. Prestazioni.** Il RUE persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per requisiti, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

### R. SA6 – Fruibilità compatibile

**Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale (molti dei quali non concepiti per la frequentazione di massa) con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate.**

#### Prestazioni

- 1 Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione:
  - 1.1 Sistemare gli spazi (qualora si ritenga necessario e opportuno) mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.
  - 1.2 Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio.
  - 1.3 Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico , *in coerenza con le disposizioni legislative regionali in materia.*



## R. SA7 – Conservazione delle specie vegetali e dei manufatti

**Ai fini della permanenza dei parchi e giardini di interesse storico e documentale, ogni intervento deve fondarsi sulla conoscenza del luogo e della documentazione ad esso relativo.**

### Prestazioni

- 1 Negli interventi di riqualificazione e manutenzione:
  - 1.1 Non abbattere o trapiantare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
  - 1.2 Nel caso di interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.
  - 1.3 Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro, approfondito e motivato.

## Art. 13 – Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica

1. **Componenti.** Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza-; *nonché degli impianti per la ricarica dei veicoli elettrici, di cui alla L. 7 agosto 2012, n. 134.*

2. **Prestazioni.** Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:

2.1. **Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione.** Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).

2.2. **Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione.** La realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una distanza di prima approssimazione (DPA) o una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. In nessun caso la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza di persone superiore alle quattro ore al giorno.

*La realizzazione di impianti pubblici per la ricarica dei veicoli elettrici è obbligatoria nei casi definiti dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, ferme restando eventuali ulteriori specifiche disposizioni derivanti da leggi o regolamenti nazionali e regionali.*

3. **Competenze.** La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori



titolari. Agli stessi compete la definizione delle DPA e/o delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità.

*Gli impianti pubblici per la ricarica dei veicoli elettrici, di cui alla L. 7 agosto 2012, n. 134 sono di competenza dei soggetti attuatori degli interventi.*

### **Art. 13 bis – Rete e impianti di illuminazione pubblica, nuovi impianti di illuminazione esterna privata**

*1. Componenti. La rete dell'illuminazione pubblica (e i nuovi impianti di illuminazione esterna privata) si compongono della rete di distribuzione formata dalle linee e canalizzazioni interrato, dai quadri e apparecchi di illuminazione pubblica.*

*2. Prestazioni. Al fine di minimizzare l'inquinamento luminoso, occorre adottare i possibili accorgimenti atti a garantire il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 19/2003 e successive Direttive e Circolari applicative.*

*3. Competenze. La rete e gli impianti di illuminazione pubblica elettrica sono di competenza del Comune. Ai privati competono invece gli specifici provvedimenti relativi ai nuovi impianti di illuminazione privata.*

## **Art. 18 – Interfacce tra edifici e spazio pubblico**

**1. Definizione.** Sono interfacce gli elementi che modulano il rapporto tra gli edifici, le aree scoperte di loro pertinenza e lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, contribuendo a caratterizzare i paesaggi urbani e rurali.

**2. Componenti.** Si considerano interfacce:

- portici;
- elementi di delimitazione: recinzioni, cancelli, cordoli, siepi;
- varchi: ingressi pedonali, passi carrabili, androni;
- elementi di protezione: tettoie, pensiline, tendoni, tende solari;
- gli elementi per la comunicazione: insegne e pannelli di esercizio, cartelli pubblicitari, bacheche, mostre commemorative, lapidi e cartigli.

**3. Prestazioni.** Per migliorare la qualità dei paesaggi urbani e rurali, negli interventi di nuova costruzione e negli interventi che riguardano lo spazio edificato esistente sono individuate le prestazioni degli elementi di interfaccia che assicurano il decoro del paesaggio urbano e preservano le caratteristiche qualificanti del paesaggio rurale, che contribuiscono alla sicurezza di chi fruisce e attraversa lo spazio pubblico.



## R. LU1 – Decoro del paesaggio urbano

**Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel Territorio urbano gli elementi di interfaccia (portici, recinzioni, cancelli, passi carrabili, tettoie, pensiline, tende, tendoni, insegne, mostre commemorative, lapidi e cartigli) prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.**

### Prestazioni

- 1 In tutti gli interventi:
  - 1.1 In caso di delimitazione degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici si devono adottare soluzioni di recinzione uniformi e continue su tutti i lati prospicienti lo spazio pubblico. In particolare, lungo i fronti stradali, si devono adattare le dimensioni e le caratteristiche degli elementi costitutivi (materiali, colori, partiture, ecc.) a quelle che prevalgono nel contesto, in relazione alle altre recinzioni esistenti. In ogni caso le recinzioni realizzate con cancellate metalliche dovranno avere disegno semplice.
  - 1.2 Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima di m 1,80, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza, e dovranno essere sostenute con paletti su plinti nel terreno o con muretti, di norma, non più alti di cm 50. Le recinzioni potranno essere accompagnate o realizzate con siepi vive di essenze appropriate.
  - 1.3 In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
  - 1.4 Posizionare gli eventuali elementi per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici pubblici e privati e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei portoni e dei cancelli.
  - 1.5 Realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti.
  - 1.6 Le recinzioni, anche all'interno dei centri abitati, dovranno essere realizzate in modo che non si vengano a creare presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione o gravi limitazioni alla visibilità stradale.
  - 1.7 Realizzare gli accessi ai passi carrabili preferibilmente da strade secondarie.
  - 1.8 Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando interferiscono con una sede stradale, devono rispettare quanto contenuto nelle normative relative al Codice della Strada e regolamenti di esecuzione.
  - 1.9 In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.
  - 1.10 In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.
  - 1.11 All'esterno del territorio urbanizzato, le recinzioni, di norma, si possono realizzare soltanto per delimitare l'area di pertinenza dei fabbricati e debbono essere realizzate preferibilmente con siepi eventualmente integrate da rete metallica e senza parti in muratura.
  - 1.12 Stabilire dimensioni del portico adeguate alla funzione di percorso pubblico coperto e proporzionate alle misure dell'edificio, con attenzione ai raccordi quando sia in continuità con portici esistenti.
  - 1.13 Utilizzare per ogni edificio un unico modello e colore di tende a protezione di finestre e di tendoni a protezione di vetrine e porte. Limitare le tende a capottina alla sola protezione dei balconi.





- 1.14 Prevedere appositi spazi sopra le vetrine per la collocazione di insegne frontali. Collocare sui tetti soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio.
- 1.15 Riservare le insegne a bandiera verticali, a filo di neon o a lettere scatolari separate, a farmacie, alberghi, ristoranti, cinematografi e locali di ritrovo o divertimento.2 Negli interventi che riguardano gli elementi di interfaccia esistenti, oltre alle prestazioni indicate al punto 1 si dovrà:
- 2.1 Conservare e restaurare o ripristinare le pavimentazioni originarie dei portici che appartengono a edifici d'interesse storico-architettonico. Non modificare le quote di pavimento, anche se si trovano a livelli differenti da quelli della strada su cui affacciano. Mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei portici soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne, senza creare zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione, *realizzati in coerenza con le disposizioni legislative regionali in materia*.
- 2.2 Mantenere ed eventualmente ripristinare l'omogeneità delle dimensioni e delle caratteristiche delle recinzioni (materiali, colori, partiture, ecc.) lungo i fronti prospicienti lo spazio pubblico.
- 2.3 Trattare le eventuali chiusure degli androni (passaggi di uso pubblico dalla strada a giardini, cortili o corti interni agli edifici) con elementi che non impediscano la visione delle parti interne.
- 2.4 Non è ammessa la installazione di pensiline sulle facciate di edifici esistenti quando direttamente prospicienti spazi pubblici.
- 2.5 Posizionare le insegne frontali delle vetrine nello spazio compreso fra l'architrave e gli stipiti esterni dell'apertura. Collocare sui tetti soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio.
- 2.6 Posizionare le mostre e lapidi commemorative, i cartigli e altri elementi di pregio (edicole, antichi numeri civici, ecc.) in vani prestabiliti, rispettando l'architettura delle facciate. Conservare e restaurare quelli esistenti, rimuovendoli dalla loro posizione solo temporaneamente per necessità di pulizia e manutenzione.
- 2.7 È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di interfaccia.

## R. LU2 – Sicurezza di fruizione e attraversamento dello spazio pubblico

**Per assicurare una fruizione sicura dello spazio pubblico col quale si relazionano direttamente, gli elementi di interfaccia in Territorio urbano sono collocati in modo da non creare intralci o interferenze e trattati in modo da ridurre le situazioni di pericolo.**

### Prestazioni

- 1 Negli interventi di nuova costruzione:
  - 1.1 Utilizzare per le pavimentazioni dei portici materiale antisdrucchiolo. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, *realizzato in coerenza con le disposizioni legislative regionali in materia*, avendo cura di non creare zone d'ombra.
  - 1.2 Posizionare i marciapiedi soggetti al pubblico passaggio pedonale nelle aree di pertinenza degli edifici.
  - 1.3 Pavimentare i passaggi pedonali d'uso pubblico con materiali antisdrucchiolo.
  - 1.4 Garantire una buona visibilità all'interno degli androni nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, avendo cura di non creare zone d'ombra.
  - 1.5 Dimensionare e posizionare tettoie e le pensiline per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici pubblici e privati e degli ingressi agli edifici stessi, in modo che non aggettino sul suolo pubblico.
  - 1.6 Collocare negli spazi esterni alle carreggiate, parallelamente a esse, insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari; prevederne forma, disegno e colorazione tali da non produrre abbagliamento e da non interferire con la segnaletica stradale, da cui devono mantenere una distanza di almeno 5,00 m.



- 1.7 Dimensionare le insegne a bandiera verticali (riservate a farmacie, alberghi, ristoranti, cinematografi e locali di ritrovo) con oggetto massimo di 0,50 m, se la strada è di larghezza uguale o inferiore a 5,00 m, con oggetto massimo di 0,75 m negli altri casi.
- 2 Negli interventi che riguardano gli elementi di interfaccia esistenti, oltre alle prestazioni indicate per quelli di nuova costruzione ai punti 1.4 (androni), 1.5 (pensiline), 1.7 (insegne a bandiera verticali):
  - 2.1 Mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei portici soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne con adeguati impianti di illuminazione, senza creare zone d'ombra.
  - 2.2 Verificare che le cornici inferiori delle insegne siano collocate ad almeno 2,50 m dalla quota del filomuro del marciapiede, e che aggettino non oltre 0,50 m.
  - 2.3 Verificare che mostre storiche e lapidi commemorative, cartigli e altri elementi di pregio quali edicole, antichi numeri civici, ecc. abbiano oggetti inferiori ai 5 cm rispetto al piano verticale passante per il filomuro del marciapiede.

## R. LU3 – Mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale

**Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel Territorio rurale gli elementi di interfaccia (recinzioni, cancelli, pensiline, tettoie, insegne, cartelli pubblicitari) hanno forme, materiali e colori tali da non confliggere con le caratteristiche del paesaggio rurale.**

### Prestazioni

- 1 In tutti gli interventi:
  - 1.1 All'esterno del territorio urbanizzato, le recinzioni, di norma, si possono realizzare soltanto per delimitare l'area di pertinenza dei fabbricati e debbono essere realizzate preferibilmente con siepi eventualmente integrate da rete metallica e senza parti in muratura.
  - 1.2 Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima di m 1,80, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza, e dovranno essere sostenute con paletti su plinti nel terreno. Le recinzioni potranno essere accompagnate o realizzate con siepi vive di essenze appropriate.
  - 1.3 In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
  - 1.4 Realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti.
  - 1.5 Le recinzioni dovranno essere realizzate in modo che non si vengano a creare presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione o gravi limitazioni alla visibilità stradale.
  - 1.6 Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando interferiscono con una sede stradale, devono rispettare quanto contenuto nelle normative relative al Codice della Strada e regolamenti di esecuzione.
  - 1.7 In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato.
  - 1.8 È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di interfaccia.



**RUE 2.4 Parte IV, Schede modificate degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico -ambientale, testimoniale**

---



Località: Scandiano - Via Palazzina n. 40

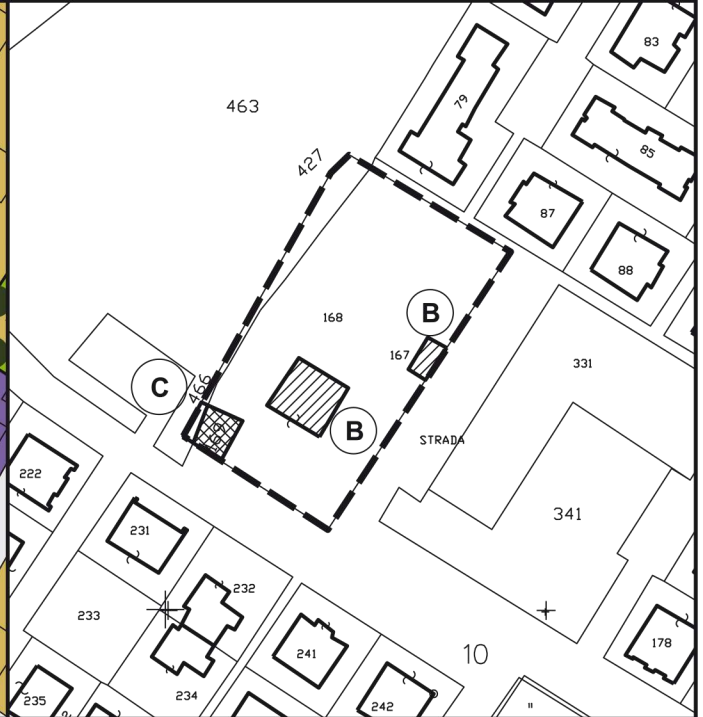
Tipologia architettonica: Villa con parco

Rif. censimento immobili di valore storico-architettonico n. 10-24

Scheda n.  
**1149**



CARTOGRAFIA RUE  
Tav. 3.2 - Capoluogo



MAPPA CATASTALE  
Foglio 21 - Mappale da 166 a 169-427-466





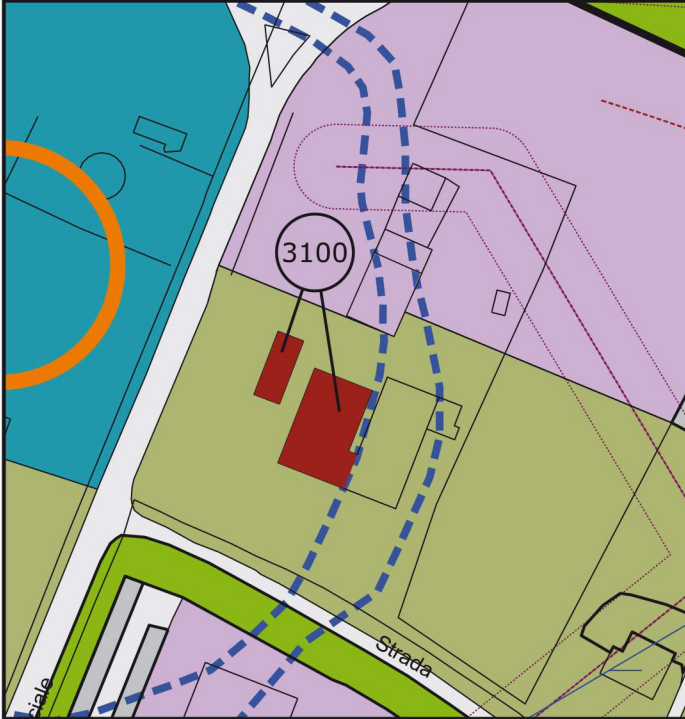


Località: Casa Zambelli - Arceto - Via Gazzolo n. 1

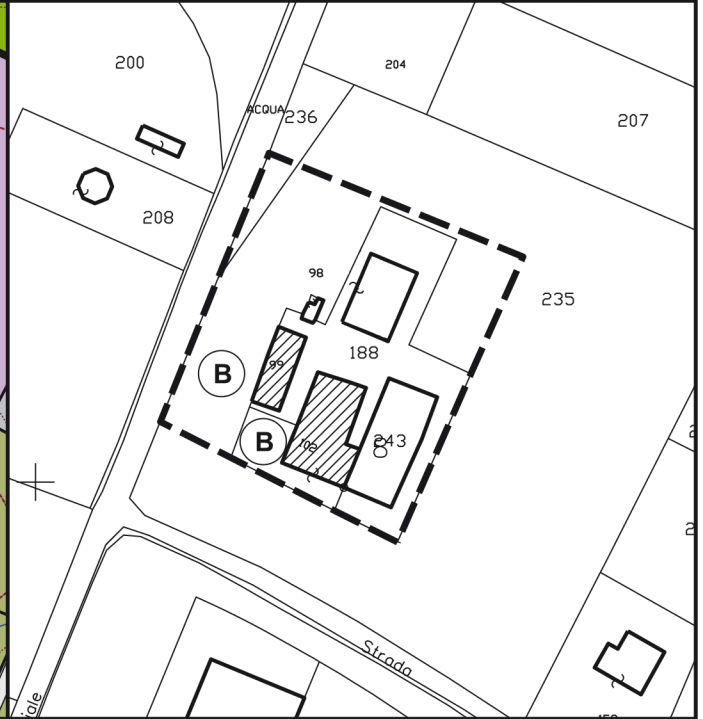
Tipologia architettonica: Casa colonica con casello

Rif. censimento dell'edificato nelle zone extraurbane n. 08-220/221

Scheda n.  
**3100**



CARTOGRAFIA RUE  
Tav. 3.1 - Arceto



MAPPA CATASTALE  
Foglio 4 - Mappale 98-99-102-188-235-236-243

