



Provincia di Reggio Emilia

# Comune di Scandiano

# Regolamento Urbanistico Edilizio

Elaborato

## RUE 2.1

### Progetto RUE

Federico Oliva Associati - FOA

Federico Oliva

Paolo Galuzzi

Piergiorgio Vitillo

con

Elena Solero

### ValSAT

Ambiter S.r.l.

Giorgio Neri

Davide Gerevini

Claudia Giardinà

Roberto Bertinelli

Lorenza Costa

### Allegato energetico-ambientale e 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

Regolamento Urbanistico Edilizio

Parte I e Parte II  
adeguata alla DGR 922/2017

adozione

approvazione



## Indice

PARTE I – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA .....	6
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE); .....	6
Art. 2 . Validità ed efficacia;.....	6
Art. 3 .Elaborati costitutivi ADEGUATI;.....	7
Art. 4 . Rapporti con altri piani e regolamenti comunali; .....	7
Art. 5 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale; .....	8
Art. 6 . Prevalenza delle norme di tutela;.....	8
TITOLO II – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU).....	8
Art. 7 Definizioni tecniche uniformi e disposizioni integrative;.....	8
TITOLO III – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	10
Art. 8 Classificazione degli usi urbanistici; .....	10
TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEGLI USI NEL TERRITORIO URBANIZZATO E NEL TERRITORIO RURALE.....	14
Art.9 Tessuti urbani. Criteri generali d’intervento;.....	14
Art. 10 Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna; .....	15
Art. 11 Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale;.....	16
Art. 12 Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino; .....	16
Art. 13 Tessuto specializzato per attività terziarie, commerciali e ricettive; .....	17
Art. 14 Tessuto specializzato per attività produttive;.....	17
Art. 15 Ambiti di trasformazione;.....	19
Art. 16 Ambiti di trasformazione progressi; .....	19
Art. 17 Territorio Rurale - Definizione degli obiettivi generali, titolarità; .....	20
Art. 18 Programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola;.....	21
Art. 19 Articolazione degli ambiti nel territorio rurale; .....	23
Art. 20 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;.....	23
Art. 21 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;.....	27
Art. 22 Ambiti di valore naturale ed ambientale;.....	28
Art. 23 Ambiti agricoli periurbani; .....	29
Art. 24 Possibilità di recupero per fini extra - agricoli di fabbricati rurali; .....	30
Art. 25 Uso del patrimonio edilizio non connesso all’attività produttiva agricola; .....	31
TITOLO V – DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE (DI CUI ALL’ALLEGATO III DGR 922/2017). .....	33
Capo I – Disciplina dei titoli abilitativi, dell’esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità	33
Art. 26 - Titoli abilitativi; .....	33
Art. 27 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione; .....	33
Art. 28 - Soggetti aventi titolo; .....	34
Art. 29 - Opere pubbliche di competenza comunale;.....	35
Art. 30 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma; .....	35
Art. 31 - Certificato di Destinazione Urbanistica; .....	35
Art. 32 - Documentazione da allegare alla presentazione o richiesta del titolo abilitativo; .....	35
Art. 33 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull’ambiente e sulla salute; .....	36
Art. 34 – Rilascio o diniego;.....	36
Art. 35 – Permesso di costruire convenzionato; .....	36
Art. 36 – Interventi in difformità o assenza del titolo abilitativo;.....	36
Art. 37 - Pubblicità e accesso; .....	37
Art. 38 – Volturazione;.....	37
Art. 39 - Autotutela e richiesta di riesame del titolo abilitativo;.....	37
Art. 40 - Contributo di costruzione, costo di costruzione, oneri e monetizzazioni; .....	37
Art. 41 - Comunicazione di inizio lavori; .....	38
Art. 42 - Vigilanza durante l’esecuzione delle opere;.....	38
ART. 43 - Conduzione del cantiere in sicurezza; .....	38
Art. 44 - Ritrovamenti archeologici e ritrovamenti bellici;.....	39
Art. 45 – Varianti in corso d’opera; .....	39
Art. 46 – Comunicazione di fine lavori; .....	39
Art. 47 - conformità edilizia e agibilità;.....	39

Art. 48 - Controllo sull'opera eseguita; .....	39
Art. 49 - Elenco dei tecnici verificatori; .....	40
Art. 50 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni; .....	40
Capo II – Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia .....	41
Capo II.1 - Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini .....	41
Art. 51 – Limiti di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini; .....	41
Capo II.2 - Rispetti .....	41
Art. 52 Fasce di rispetto stradale; .....	41
Art. 53 Servizi per la mobilità; .....	42
Art. 54 Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto; .....	43
Art. 55 Rispetto cimiteriale;.....	44
Art. 56 Servitù militari;.....	44
Art. 57 Accessi Stradali; .....	44
Art. 58 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; .....	44
Art. 59 Siti Contaminati;.....	44
Capo III – Vincoli e tutele .....	44
Art. 60 Vincoli e tutele; .....	44
Art. 60.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico); .....	45
Art. 60.2 Beni paesaggistici;.....	45
Art. 60.3 Vincolo idrogeologico;.....	45
Art. 60.4 Vincolo idraulico;.....	45
Art. 61 Paesaggio naturale e seminaturale protetto; .....	45
Art. 62 Siti di Rete natura 2000; .....	47
Art. 63 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale; .....	47
Capo IV – Normativa Tecnica .....	47
Art. 64 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro); .....	47
Art. 65 Sicurezza statica e normativa antisismica;.....	47
Art. 66 Norme di tutela geologica, idrogeologica e sismica; .....	47
Art. 67 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;.....	48
Art. 68 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico;.....	48
Art. 69 Sicurezza degli impianti e prevenzione delle cadute dall'alto;.....	48
Art. 70 Prevenzione degli incendi e degli infortuni; .....	48
Art. 71 Demolizione o rimozione dell'amianto; .....	48
Art. 72 Requisiti minimi di prestazione energetica e certificazione energetica degli edifici;.....	48
Art. 73 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;.....	48
Art. 74 Produzione di materiali da scavo;.....	49
Art. 75 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici); .....	49
Art. 76 Prevenzione inquinamento luminoso;.....	49
Capo V – Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti .....	49
Art. 77 Aree per attrezzature e spazi collettivi (Articolazione e attuazione); .....	49
Art. 78 Servizi pubblici e di interesse generale di livello comunale e sovracomunale;.....	50
Art. 79 Strutture commerciali e Disciplina del commercio; .....	52
Art. 80 Strutture ricettive;.....	53
Art. 81 Strutture per l'agriturismo; .....	53
Art. 82 Impianti di distribuzione del carburante; .....	53
Art. 83 Sale cinematografiche .....	53
Art. 84 Scuole e servizi educativi; .....	53
Art. 85 Associazioni di promozione sociale e organizzazioni di volontariato;.....	53
Art. 86 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande;.....	53
Art. 87 Impianti Sportivi; .....	53
Art. 88 Strutture Termali; .....	54
Art. 89 Strutture Sanitarie;.....	54
Art. 90 Strutture Veterinarie; .....	54
Art. 91 Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito – sale scommesse;.....	54
TITOLO IV – MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA (DI CUI ALL' ALLEGATO IV DGR 922/2017).....	55
Capo I – Modulistica Edilizia Unificata .....	55
Art. 92 Richiesta e presentazione dei titoli ed istanze edilizie;.....	55
PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA .....	56
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	56
Capo I – SUE, SUAP e organismi consuntivi.....	56

Art. 93 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;	56
Art. 94 Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;	56
Art. 95 Funzionamento e pubblicità della commissione;	57
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	59
Capo I – Norme procedurali sull’ esecuzione dei lavori	59
Art. 96 Esecuzione dei lavori;	59
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	59
Art. 97 Qualità urbana prescrizioni;	59
Capo I - Disciplina dell’ oggetto edilizio	60
Art. 98 caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	60
Art. 99 incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;	60
Art. 100 prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon e metano;	60
Art. 101 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;	61
Art. 102 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”);	61
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	61
Art. 103 Spazio aperto pubblico e di uso pubblico, generalità;	61
Art. 104 Interfacce tra edifici e spazio pubblico;	61
Art. 105 Aggregazione di edifici;	61
Art. 106 Strade - Campi di competenza;	61
Art. 107 Classificazione della viabilità;	61
Art. 108 Ambiti di protezione ambientale di corridoi infrastrutturali;	62
Art. 109 La rete della viabilità locale;	62
Art. 110 Portici;	62
Art. 111 La rete primaria dei percorsi ciclo – pedonali;	62
Art. 112 Parcheggi di urbanizzazione pubblici e di uso pubblico (P1);	62
Art. 113 Parcheggi di pertinenza degli edifici e autorimesse (P2);	63
Art.114 Piazze e aree pedonalizzate;	65
Art. 115 Passaggi pedonali e marciapiedi;	65
Art. 116 Passi carrai ed uscite per autorimesse;	65
Art. 117 Recinzioni;	65
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente	65
Art. 118 Rete ecologica;	65
Art.119 Aree Verdi;	66
Art. 120 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;	66
Art. 121 Orti urbani;	66
Art.122 Parchi e percorsi in territorio rurale;	66
Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche	67
Art. 123 Attrezzature e infrastrutture - generalità;	67
Art. 124 Attrezzature;	67
Art. 125 Vincoli infrastrutturali del RUE;	67
Art. 126 Approvvigionamento idrico;	67
Art. 127 Depurazione e smaltimento delle acque;	67
Art. 128 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;	67
Art. 129 Distribuzione dell’energia elettrica;	67
Art. 130 Distribuzione del gas;	67
Art. 131 Ricarica dei veicoli elettrici;	67
Art. 132 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;	67
Art. 133 Telecomunicazioni;	67
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	68
Art. 134 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;	68
Art. 135 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;	68
Art. 136 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;	68
Art. 137 Allineamenti;	68
Art. 138 Piano del colore;	68
Art. 139 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;	68
Art. 140 Cartelloni pubblicitari;	68
Art. 141 Muri di cinta;	68
Art. 142 Beni culturali e sistema insediativo storico Articolazione;	68
Art. 143 Edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale;	69

Art. 144 Zona di tutela della struttura centuriata; .....	71
Art. 145 Cimiteri monumentali e storici; .....	72
Capo VI – Elementi costruttivi .....	72
Art. 146 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche; ...	72
Art. 147 Serre bioclimatiche; .....	72
Art. 148 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici; .....	72
Art. 149 Coperture, canali di gronda e pluviali; .....	72
Art. 150 Strade e passaggi privati e cortili; .....	72
Art. 151 Cavedi, pozzi luce e chiostrine; .....	72
Art. 152 Intercapedini e griglie di aerazione; .....	72
Art. 153 Recinzioni; .....	72
Art. 154 Materiali, tecniche costruttive degli edifici; .....	72
Art. 155 Disposizioni relative alle aree di pertinenza; .....	72
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....	73
Capo I – Aggiornamento del regolamento edilizio .....	73
Art. 156 Vigilanza e sistemi di controllo dell’attività edilizia; .....	73
TITOLO V – NORME TRANSITORIE .....	73
Art. 157 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni; .....	73



# PARTE I – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.29 della L.R. 20/2000, le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale; disciplina inoltre le modalità di intervento, i parametri urbanistico – edilizi e le relative metodologie di calcolo, nonché i titoli abilitativi relativi al processo edilizio.
2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC e della legge regionale 20/2000, ~~nella Parte I~~ disciplina:
  - gli interventi diretti nel sistema insediativo storico;
  - gli interventi diretti nei tessuti urbani consolidati;
  - gli interventi diretti nel territorio rurale;
  - gli interventi diretti negli ambiti di trasformazione progressi, in attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati;
  - gli interventi diretti successivi ai piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione previsti dal PSC e inseriti nei POC.
3. Per quanto riguarda le definizioni tecniche uniformi, nonché la regolamentazione e la disciplina dei procedimenti edilizi, il RUE rimanda alle definizioni e alla regolamentazione prevista dalle leggi regionali di riferimento.
4. Per quanto riguarda il calcolo del contributo di costruzione e per la monetizzazione delle dotazioni territoriali si fa riferimento alle normative regionali ed alle disposizioni comunali in materia stabilite con apposite deliberazioni.

### Art. 2 ~~Art. 3~~. Validità ed efficacia;

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC). In caso di non conformità, di testo o grafiche, fra RUE e PSC, le prescrizioni del PSC devono intendersi comunque prevalenti.
2. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e normativi del RUE prevalgono le prescrizioni contenute nelle presenti Norme, mentre nel caso di contrasto tra le previsioni cartografiche prevalgono quelle riportate negli elaborati cartografici di scala maggiore.
3. In caso di erronea rappresentazione degli edifici nelle tavole grafiche farà testo il rilievo documentato dello stato di fatto legittimato esistente alla data di adozione RUE.
4. Dalla data di entrata in vigore, il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC), in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
5. I titoli abilitativi per le opere edilizie rilasciati prima della data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.

6. I procedimenti per l'acquisizione di titoli edilizi abilitativi regolarmente iniziati in data antecedente all'adozione del RUE sono disciplinati dalla normativa del PRG previgente.

#### **Art. 3 Art. 4. Elaborati costitutivi ADEGUATI;**

1. Il RUE risulta costituito dai seguenti elaborati:

RUE 1 *Relazione*

RUE 2 *Norme di attuazione ADEGUATE ALLA DGR 922/2017*

~~RUE 2.1 *Parte I, Disciplina urbanistica*~~ RUE 2.1 *Parte I e Parte II ADEGUATA ALLA DGR 922/2017*

RUE 2.2 ~~*Parte II, Scheda dei vincoli*~~ ADEGUATA ALLA DGR 922/2017

RUE 2.3 (a-b) *Parte III, Allegato energetico – ambientale* ADEGUATO ALLA DGR 922/2017

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

RUE 3 *Elaborati cartografici*

RUE 3.1 *Assetto urbanistico (Arceto), scala 1:5.000*

RUE 3.2 *Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1:5.000*

RUE 3.3 *Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1:5.000*

RUE 3.4 *Assetto urbanistico (la collina), scala 1:5.000*

RUE 3.5a *Sistema storico. Modalità d'intervento (Capoluogo), scala 1:1.000*

RUE 3.5b *Sistema storico. Dotazioni pubbliche (Capoluogo), scala 1:1.000*

RUE 3.6 *Sistema storico. Modalità d'intervento | Dotazioni pubbliche (altri Nuclei storici), scala 1:1000 (album in formato A4)*

RUE 3.7 (a – d) *Sistema dei vincoli. Risorse storiche e archeologiche, scala 1:5.000*

RUE 3.8 (a – d) *Sistema dei vincoli. Risorse e fragilità ambientali, scala 1:5.000*

RUE 3.9 (a – d) *Sistema dei vincoli. Infrastrutture e reti tecnologiche, scala 1:5.000*

RUE 3.10 *Tavola Sinottica adeguata*

RUE 4 *Valsat*

RUE 4.1 *Rapporto ambientale*

RUE 4.2 *Sintesi non tecnica*

RUE 5 *Relazione Illustrativa di adeguamento RUE alla DGR 922/2017*

#### **Art. 4 Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali;**

1. Le norme del RUE prevalgono, in materia urbanistica ed edilizia, sulle norme di altri piani o regolamenti comunali, escluso il PSC.
2. Oltre alle prescrizioni del RUE, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti e le disposizioni più restrittive, dipendenti dall'applicazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR 922/2017.
3. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammessa nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative di riferimento.

#### **Art. 5 ~~Art. 6~~ Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale;**

1. Ai sensi dell'art.28 della LR 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in:
  - *Territorio Urbanizzato*, da sottoporre a RUE;
  - *Territorio urbanizzabile* (la Città da trasformare, articolata dal PSC in specifici Ambiti di trasformazione), da disciplinare con i POC;
  - *Territorio rurale*, da disciplinare attraverso il RUE.
2. Conseguentemente, negli elaborati cartografici di progetto il RUE individua specificatamente gli ambiti urbani consolidati ricompresi all'interno del Territorio Urbanizzato, nonché il Territorio rurale; indicando in maniera ideogrammatica (fino alla redazione dei singoli POC), il Territorio urbanizzabile (gli Ambiti di trasformazione).

#### **Art. 6 ~~Art. 7~~. Prevalenza delle norme di tutela;**

1. Per quanto attiene al sistema delle tutele (ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – culturali, idrologiche e idrauliche), il RUE riprende gli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC) e gli studi specialistici che risultano parte integrante del PSC.
2. Le limitazioni derivanti dagli studi specialistici del PSC (~~con particolare riferimento al Titolo IV delle presenti norme~~), prevalgono sulle disposizioni cartografiche e normative del RUE.

## **TITOLO II – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)**

#### **Art. 7 Definizioni tecniche uniformi e disposizioni integrative;**

1. Relativamente alle Definizioni Tecniche Uniformi DTU, si rinvia alla D.A.L. 279/2010 come modificata ed integrata dall'allegato II della D.G.R. 922/2017 che si intende qui integralmente richiamato e si precisa che oltre alle D.T.U. così configurate restano in vigore le seguenti definizioni integrative e gli indici esplicitati nella regolamentazione dei tessuti, degli ambiti e degli interventi di cui al titolo IV, Parte I delle presenti norme di RUE.
2. Rimangono in vigore, in quanto non modificate o sostituite dalla D.G.R. 922/2017, le DTU della DAL 279/2010 definite ai punti 4; 10; 22; 24; 29 come segue:
  - 4, Densità Fondiaria: intesa come "Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria";
  - 10, Potenzialità edificatoria: intesa come "Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi";
  - 22, Superficie Catastale: sigla "Sca", "Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)";
  - 24, Superficie di vendita: sigla "Sv", intesa come "Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso

dei clienti, nonché gli spazi di “cassa” e “avancassa” purché non adibiti all’esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344”;

- 29, Volume utile: sigla “Vu”, inteso come “Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse”;
- 3. Oltre a quanto evidenziato nei precedenti comma del presente articolo si dovranno rispettare negli interventi edificatori e di trasformazione le definizioni integrative ed i criteri riportati alle seguenti lettere:
  - A – Numero dei piani, sigla “Np” inteso nella regolamentazione degli ambiti come “numero dei piani utili fuoriterra di un edificio e cioè superiori al livello interrato o seminterrato”;
  - B – indice di utilizzazione fondiaria: sigla “UF” inteso come “quantità massima di superficie utile edificabile su ogni mq di unità fondiaria” come definita al punto 7 dell’allegato II alla DGR 922/2017;
  - C – Superficie Agricola Utilizzata, sigla “SAU” intesa come “l’insieme delle superfici a seminativo, prati permanenti, pascoli e coltivazioni legnose agrarie dell’azienda agricola (secondo la definizione data da ISTAT per il 5° censimento generale dell’agricoltura – regolamento di esecuzione – DPR 6 giugno 2000 n. 197 - modello di rilevazione – sezioni II e IX)”.

#### **Art. 8 bis – Distanze**

##### **1. Criteri di misurazione.**

~~La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si misura in ragione della lunghezza del segmento minimo su piano orizzontale congiungente la sagoma planivolumetrica dell’edificio con tale riferimento.~~

~~Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero che non comportano modifiche della sagoma i valori da rispettare sono quelli esistenti.~~

~~Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono quelli indicati nelle norme di ambito.~~

- **D - Fronte finestrato:** ~~si~~Si definisce fronte finestrato il prospetto dell’edificio dotato di una o più aperture aventi i requisiti di vedute.
- **E - Fronti prospicienti:** ~~si~~Si definiscono prospicienti le parti dei prospetti dei fabbricati che si fronteggiano.
- **F - Fronti ciechi o dotati di sole luci:** ~~nelle~~Nelle nuove costruzioni e, per le sole parti modificate, negli interventi sugli edifici esistenti, le distanze tra i fronti degli edifici sono generalmente fissate in 10 m, salvo diverse disposizioni delle norme di ambito.
- Se i fronti sono ciechi o dotati di aperture non aventi le caratteristiche di vedute la distanza minima tra gli edifici (De) è stabilita in m 5,00.
- **G - Criteri di misurazione delle distanze:** ~~la~~La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si misura in ragione della lunghezza del segmento minimo su piano orizzontale congiungente la sagoma planivolumetrica dell’edificio con tale riferimento. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero che non comportano modifiche della sagoma i valori da rispettare sono quelli esistenti. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono quelli indicati nelle norme di ambito.
- **H - Riduzione delle distanze:** ~~le~~Le norme sulle misure delle distanze non si applicano per la realizzazione di recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel

Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada. I valori minimi di distanza e di visuale libera, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del RUE.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse al servizio di edifici esistenti alla data di adozione del RUE indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti, in base alla loro destinazione, dalla Legge 122/1989, purché in tali casi esista accordo scritto con le ragioni confinanti e siano adottate soluzioni consone al decoro urbano;
- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici;
- h) costruzioni temporanee;
- i) portici, solo al piano terra, sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano.

Le riduzioni di cui al comma precedente sono concesse dal Responsabile dello Sportello per l'edilizia, in sede di definizione del titolo edilizio abilitativo, restando impregiudicati i diritti dei terzi.

Non è richiesto il rispetto della distanza dai confini di zona o di ambito:

- tra i tessuti prevalentemente residenziali;
- tra i tessuti specializzati per attività terziarie, commerciali e ricettive e quelli per attività produttive;
- tra gli ambiti agricoli.

## **TITOLO III – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### **Art. 8 Classificazione degli usi urbanistici;**

1. Gli usi urbanistici sono raggruppati e articolati nei seguenti Gruppi Funzionali (GF)

#### **GF 1 - Residenza**

**Abitazioni private (1.1):** comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi e accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non prevalente.

**Abitazioni collettive (1.2):** comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata, quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, i *cohousing*, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla regolamentazione e legislazione regionale di riferimento.

**Attrezzature ricettive (1.3):** comprende tutte le tipologie ricettive, escluse quelle all'aperto, previste dalla regolamentazione e legislazione regionale di riferimento.

## **GF 2 - Commercio**

**Attrezzature commerciali (2.1):** comprende tutte le tipologie commerciali previste dalla normativa e dal PTCP, di seguito sintetizzate in maniera esemplificativa ai soli fini della regolamentazione funzionale del RUE.

*a) Esercizi di vicinato*

*b) Medie strutture di vendita*

*c) Grandi strutture di vendita*

## **GF 3 - Terziario**

**Artigianato di servizio e laboratoriale (3.1):** comprende l'artigianato di servizio e produttivo di tipo laboratoriale con un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione di tutte le attività che per emissioni e/o fattori inquinanti risultano incompatibili con la residenza.

**Pubblici esercizi (3.2):** comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali ad intenso concorso di pubblico.

**Uffici e studi (3.3):** comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

**Attrezzature amministrative e direzionali (3.4):** comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Sc > 300 mq.

**Attrezzature espositive (3.5):** comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

**Attrezzature culturali (3.6):** comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

**Attrezzature per lo spettacolo (3.7):** comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

**Attrezzature sportive-ricreative (3.8):** comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

Per gli usi GF3.4, GF3.5, GF3.7, GF3.8, in ragione del significativo impatto, è richiesta la redazione di uno Studio di mobilità che verifica la stima dell'impatto indotto e contenga le eventuali misure di mitigazione/compensazione.

#### **GF 4 - Attività produttive e artigianali**

**Attività produttive artigianali e industriali (4.1):** comprende le attività, con i relativi fabbricati, le strutture tecnologiche e le aree, di svolgimento di un processo produttivo compresi gli edifici complementari e accessori per attività di ricerca, progettazione, sperimentazione, esposizione, commercializzazione, inclusi gli spacci aziendali, assistenza tecnica alla clientela.

**Terziario produttivo (4. 2):** comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

**Magazzini e depositi (4.3):** comprende magazzini e depositi, anche a cielo aperto, sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso e alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

#### **GF 5 - Servizi pubblici e di interesse pubblico**

**Asili nido e scuole materne (5.1):** comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

**Scuole dell'obbligo (5.2):** comprende tutte le scuole dell'obbligo, sia pubbliche che private.

**Servizi collettivi (5.3):** comprende i vari servizi pubblici o di uso pubblico di carattere comunale o di quartiere, quali gli uffici e i servizi comunali, i centri civici, sociali e ricreativi, i servizi sportivi e gli altri servizi assimilabili.

**Servizi religiosi (5.4):** comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

**Attrezzature del verde (5.5):** comprende le aree verdi destinate a parchi e giardini, per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base, compresi i fabbricati di servizio, i chioschi, le attrezzature e altre strutture pubbliche e private assimilabili.

**Attrezzature per l'istruzione superiore (5.6):** comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

**Attrezzature sociosanitarie (5.7):** questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili.

**Attrezzature per la mobilità (5.8):** comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati, nonché i relativi servizi complementari.

**Attrezzature tecniche e tecnologiche (5.9):** comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio e alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

#### **GF 6 - Attività agricole e connesse**

**Abitazioni agricole (6.1):** comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti previsti dalla legislazione vigente, compresi i locali utilizzabili come strutture agrituristiche.

**Servizi agricoli (6.2):** comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi attrezzi, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, i locali di prima trasformazione e gli spacci di prodotti aziendali.

**Allevamenti aziendali (6.3):** comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata.

**Impianti zootecnici intensivi (6.4):** comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale, ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti esistenti alla data di adozione del RUE.

**Impianti agroalimentari (6.5):** comprende le strutture di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quali caseifici, cantine e simili, annessi al centro aziendale agricolo esistente ovvero di carattere interaziendale o cooperativo e comunque con l'esclusione di interventi configuranti insediamenti produttivi di tipo industriale.

**Impianti tecnici complementari (6.6):** comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche e che tuttavia sono esterne a queste, quali strutture tecnico-distributive, tecnologiche e di servizio per il settore agricolo, attività di contoterzisti di macchine agricole e simili.

**Serre fisse (6.7):** comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

**Allevamenti ittici (6.8):** comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

**Lagoni di accumulo liquami (6.9):** comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa regionale di riferimento.

**Strutture per l'agriturismo (6.10):** comprende i locali utilizzabili come strutture agrituristiche ai sensi delle normative di settore in materia.

**Costruzioni rurali minori (6.11):** comprende costruzioni, anche per soggetti non imprenditori agricoli, per il ricovero di attrezzi o destinati ad ospitare cavalli, cani, animali da affezione o da cortile.

## **GF 7 - Usi speciali**

**Infrastrutture per il territorio (7.1):** comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

**Opere di salvaguardia ambientale (7.2):** comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio sotto il profilo idrogeologico e ambientale.

**Orti urbani (7.3):** comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

**Stazioni di servizio e distributori di carburante (7.4):** comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, comprese le piccole attività complementari quali servizi di lavaggio, assistenza veicoli, attività di vendita consentite, pubblici esercizi.

**Campi nomadi (7.5):** comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza ed il soggiorno temporanei, esclusivamente in roulotte, camper e simili, salvi gli indispensabili servizi comuni.

**Allestimenti cimiteriali (7.6):** comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

**Depositi temporanei a cielo aperto (7.7):** comprende il deposito temporaneo di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti) in spazi aperti, con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione e/o di vendita, con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione.

## **TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEGLI USI NEL TERRITORIO URBANIZZATO E NEL TERRITORIO RURALE**

### **Art.9 Art. 24 ~~Ambiti urbani consolidati~~ Tessuti urbani. Criteri generali d'intervento;**

1. Per tessuto urbano s'intende un'organizzazione territoriale, urbanistica – edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.
2. All'interno dei tessuti urbani, il RUE persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, d'incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.
3. Per ogni tessuto urbano vengono definiti:
  - i caratteri del tessuto;
  - la normativa funzionale;
  - gli indici e i parametri urbanistici per gli interventi edilizi;
  - le eventuali prescrizioni specifiche.
4. Il RUE si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando gli indici e i parametri specificati per ciascun tessuto.
5. Gli interventi di nuova costruzione che interessino lotti liberi superiori ai 2.000 mq nonché tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la necessità di integrazione ovvero potenziamento delle dotazioni di spazi e/o di infrastrutture di urbanizzazione, sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.
6. La normativa funzionale individua per ognuno dei tessuti urbani i Gruppi Funzionali (GF) non ammessi.
7. Per i lotti ricadenti all'interno della Zona B4 "Residenziale di completamento a volumetria definita" prevista dal previgente PRG, per un periodo transitorio di 2 anni dall'approvazione del RUE, possono essere applicate le norme urbanistico-edilizie originarie. Scaduto tale periodo, varranno le norme urbanistico – edilizie dei tessuti del RUE all'interno dei quale tali lotti ricadono.
8. All'interno degli ambiti urbani consolidati, oltre all'indice ~~Uf~~ **UF** previsto nei singoli tessuti, è possibile realizzare la dotazione minima di autorimesse private pertinenziali previste dalla legge 122/89 fino a 33 mq ogni 100 mq di ~~Su~~ **SU**. Oltre tale dotazione, la superficie per autorimesse va computata all'interno dell'Uf previsto nei singoli tessuti.
9. Ai fini della definizione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi si precisa che per densità territoriale si intende **UT = SC/STER** ~~Ut = Sc/St~~ e densità fondiaria **UF = SC/SF** ~~Uf = Sc/Sf~~.
10. Si definiscono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono né **SU** ~~Su~~ né **SA** ~~Sa~~ le costruzioni aventi carattere pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, tettoie in legno, serre e manufatti

assimilabili. Tali costruzioni devono in ogni caso essere realizzate con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a 10 mq per lotto e altezza massima superiore a ml. 2,50 e dovranno distare dai confini almeno ml. 1,50 salvo accordo scritto tra le proprietà confinanti.

**Art. 10 ~~Art. 25~~ Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna;**

1. *Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a media e a medio-alta densità, dove ricorrono differenti tipologie di edifici (isolati su lotto, a schiera, in linea), di altezza variabile (tra 2 – 4 piani)

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 = 0,50 mq/mq; ovvero pari all'esistente +20% una tantum e nel rispetto dell'Indice fondiario massimo UF = 1,2 mq/mq
- H = 12,50 m, ovvero quella esistente + 20%, fermo restando comunque il numero dei piani fuori terra quando siano già superiori a 3 nello stato di fatto
- Np = numero massimo di piani abitabili: 4, ovvero quello esistente
- VI = indice di visuale libera:  $\geq 0,5$  in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ovvero quello esistente per gli interventi di recupero
- D1 = distanza minima dai confini di zona: 5 metri
- D2 = distanza minima dai confini di proprietà: 5 metri
- D3 = distanza minima dal confine stradale: 5 metri con prevalenza dei limiti di arretramento grafici individuati sulle tavole;
- De = distanza minima da altri edifici: 10 metri.

4. *Prescrizioni particolari*

Le tavole di progetto del RUE individuano le seguenti prescrizioni specifiche relative al sistema di aree localizzate a Ventoso e a Pratissolo

- **Ventoso/Arceto:** l'area di proprietà comunale posta a Ventoso in prossimità di Via Romana viene riservata al trasferimento di 600 mq di SC ~~Se~~ del lotto n. 5 nel P.R. 32 ad Arceto; la realizzazione degli interventi su questa area dovrà essere preceduta da una variante al Piano Particolareggiato che contenga lo stralcio dell'edificabilità del lotto e la realizzazione di opere pubbliche da concordare con l'Amministrazione Comunale; la presentazione della variante al Piano Particolareggiato dovrà avvenire entro 12 mesi dall'entrata in vigore del RUE; trascorso tale termine l'area di Ventoso potrà essere liberamente venduta dal Comune di Scandiano;
- **Pratissolo:** la SC ~~Se~~ edificabile relativa all'area posta ad est del circolo sportivo, dovrà essere realizzata esclusivamente sull'area posta in Via Manzini ad una distanza dal confine di zona a nord pari a 10 m, previa cessione gratuita al Comune di Scandiano dell'area destinata a verde attrezzato e parco pubblico compresa nel medesimo perimetro, da effettuarsi entro 6 mesi

dall'entrata in vigore del RUE con oneri di cessione a carico della parte cedente.

**Art. 11 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 esistente + 20% una tantum, fino ad un massimo di 500 mq di ~~Se~~SC, in alternativa UF = 0,15 mq/mq;
- H = 9,50 m
- Np = numero massimo di piani abitabili: 2, ovvero quello esistente se più favorevole
- VI = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$
- D1 = distanza minima dai confini di zona: 5 metri;
- D2 = distanza minima dai confini di proprietà: 5 metri;
- D3 = distanza minima dal confine stradale: 5 metri con prevalenza dei limiti di arretramento grafici individuati sulle tavole;
- De = distanza minima da altri edifici: 10 metri.

**Art. 12 Art. 26 bis Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino;**

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 esistente + 20% una tantum, fino ad un massimo di 500 mq di ~~Se~~SC, in alternativa UF = 0,15 mq/mq;
- H = 9,50 m
- Np = numero massimo di piani abitabili: 2, ovvero quello esistente se più favorevole
- VI = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$

- D1 = distanza minima dai confini di zona: 5 metri;
  - D2 = distanza minima dai confini di proprietà: 5 metri;
  - D3 = distanza minima dal confine stradale: 5 metri con prevalenza dei limiti di arretramento grafici individuati sulle tavole;
  - De = distanza minima da altri edifici: 10 metri.
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.

**Art. 13 ~~Art. 27~~ Tessuto specializzato per attività terziarie, commerciali e ricettive;**

1. *Caratteri*

Tessuto caratterizzato da edifici con morfologie e tipologie differenti, derivanti dalle diverse funzioni in atto e dalle epoche di costruzione, contraddistinto da edifici specializzati, prevalentemente indifferenti all'assetto della viabilità e degli spazi pubblici.

2. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*

GF1 Sono ammesse le abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima di un alloggio e 150 mq di ~~Sc-SC~~ per superfici terziarie, commerciali e ricettive inferiori a 500 mq, di due alloggi e 240 mq di ~~Sc-SC~~ per superfici superiori a 500 mq, da computarsi nella ~~Sc-SC~~ ammessa

GF 2 c (se di nuova realizzazione)

GF 4

GF 6

GF 7

3. *Indici urbanistici e parametri edilizi*

- UF = 0,6 mq/mq ovvero UF esistente + 10% una tantum; nel caso di demolizione e ricostruzione, pari alla ~~Sc-SC~~ esistente + 10% una tantum e nel rispetto del limite massimo UF 1,2 mq/mq ;
- H = 10 mt (esclusi volumi tecnici)
- VI = indice di visuale libera:  $\geq 0,5$  per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni
- D1 e D2 = distanza minima dai confini di zona e di proprietà = quella esistente, con un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti
- De = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti
- D3 = distanza minima dal confine stradale: 5 metri con prevalenza dei limiti di arretramento grafici individuati sulle tavole.

**Art. 14 ~~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 S~~e~~-SC per superfici terziarie, commerciali e ricettive inferiori a 500 mq, nonché di due alloggi e 240 mq di S~~e~~-SC per superfici superiori a 500 mq, da computarsi nella S~~e~~-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

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

- UF = 0,6 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione, pari alla S~~e~~-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:

- $U_{fUF}$  = 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 PDC 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. 15 ~~Art. 29~~ Ambiti di trasformazione;**

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati in maniera ideogrammatica dal PSC, dovranno risultare coerenti con le indicazioni programmatiche del PSC, rispettando le regole urbanistiche e ambientali degli "Indirizzi normativi" del PSC.
2. In fase di attuazione dei POC, non potrà essere superata la Superficie territoriale (ST) massima indicata per i singoli Ambiti di trasformazione dal PSC, con particolare riferimento all'elaborato "Indirizzi normativi".
3. Gli Ambiti di trasformazione sono destinati a nuovi insediamenti residenziali e produttivi, soggetti a pianificazione attuativa attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA), previa il loro inserimento nel POC, sempre che quest'ultimo non assuma i caratteri di piano attuativo, come previsto dalla legislazione regionale di riferimento.
4. Gli interventi ammessi negli Ambiti di trasformazione prima del loro inserimento in POC, sono quelli previsti dall'art. 8 ("Attività edilizia in aree parzialmente pianificate") della LR 15/2013 e s.m.i..

**Art. 16 ~~Art. 30~~ Ambiti di trasformazione pregressi;**

1. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (Piani particolareggiati, Piani di recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione o già completati e attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.
2. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (Piani particolareggiati, Piani di recupero e assimilabili) definitivamente approvati e in attesa di convenzionamento alla data di adozione del RUE, potranno essere attuati nel rispetto delle norme del PUA stesso e del previgente PRG, fino alla data di scadenza delle convenzioni e comunque non oltre 10 anni dalla data di approvazione del piano stesso.
3. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (Piani particolareggiati, Piani di recupero e assimilabili) di cui è stata autorizzata la presentazione, in attesa di approvazione, alla data di adozione del RUE, potranno completare l'iter nel rispetto delle norme del PRG previgente con particolare riferimento agli indici urbanistico-edilizi e alle loro modalità di calcolo o misurazione.
4. Dopo la scadenza di tali termini, qualora le opere di urbanizzazione, anche in riferimento a stralci funzionali di attuazione, siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel RUE o nei PUA fatto salvo il rispetto dell'assetto planivolumetrico stabilito dal PUA
5. Potranno essere approvate varianti ai PUA di cui ai precedenti commi purché non sia incrementata la capacità edificatoria massima e/o ridotte le dotazioni territoriali, nonché per l'adeguamento alla disciplina funzionale del RUE in variante a quella del PRG previgente.
6. Fino alla data di entrata in vigore del primo POC, resta in vigore il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) del previgente PRG.

**Art. 17 ~~Art. 31~~ Territorio Rurale - 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. 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 ineditati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano ineditabili 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 ineditabilità 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 ineditabilità, 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.

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 reimpiantati 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.
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 qualifichino 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 pertinenziali come definite all'articolo ~~24~~ **9 comma 10**.

#### **Art. 18 ~~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.

#### **Art. 19 ~~Art. 32~~ Articolazione degli ambiti nel territorio rurale;**

1. Il RUE articola gli ambiti del territorio rurale sulla base del PSC e del PTCP, in ragione delle specifiche caratteristiche geomorfologiche, produttive, ambientali e paesaggistiche del territorio comunale.
2. In particolare sono stati individuati i seguenti ambiti:
  - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19 della LR 20/2000, art. 6 del PTCP e art. 4.3 del PSC);
  - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18 della LR 20/2000, art. 6 del PTCP e art. 4.3 del PSC);
  - Ambiti di valore naturale e ambientale (art. A-17 della LR20/2000 e art. 44 del PTCP);
  - Ambiti agricoli periurbani (art. A-20 della LR 20/2000).

#### **Art. 20 ~~Art. 33~~ Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;**

1. Gli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono le aree che presentano elevate caratteristiche pedologiche ed agronomico – produttive, con particolare riferimento alle zone tipiche di produzione.
2. *Interventi ammessi*

In questi ambiti, ai sensi dell'art. A-19 della LR 20/2000, sono ammessi i seguenti interventi:

- recupero, riqualificazione e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;
- nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione agricola;
- nuovi edifici a uso residenziale qualora le nuove esigenze abitative, connesse alle attività aziendali, non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;

Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie alle attività collegate alla produzione agricola e precisamente:

- a) *Abitazioni* in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche dei soggetti elencati al precedente art. ~~31~~17, comma 3.
- b) *Allevamenti aziendali e interaziendali* comprensivi di stalle e porcilaie, fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, e simili.
- c) *Impianti agro – alimentari*: i nuovi impianti di trasformazione agro-alimentare, quali caseifici, cantine e simili, sono ammessi esclusivamente se annessi al centro aziendale agricolo esistente ovvero di carattere interaziendale o cooperativo e comunque con l'esclusione di interventi configuranti insediamenti produttivi di tipo industriale.

d) *Serre*, ovvero strutture per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi.

Non sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione di stalle, impianti zootecnici, concimaie, pozzi neri, lagoni e simili, nelle fasce di rispetto dei pozzi individuati nella cartografia, devono in ogni caso essere rispettate le misure di salvaguardia previste dalle specifiche normative in materia.

3. *Normativa funzionale (GF non ammessi)*

GF 1  
GF 2  
GF 3  
GF 4  
GF 5  
GF 7 (7.5, 7.6)

4. *Indici urbanistici e parametri edilizi*

Superficie minima d'intervento (Sm) per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento.

Tipologie aziendali	Sm per l'azienda preesistente alla data di adozione del RUE	Sm per l'azienda frazionata successivamente alla data di adozione del RUE
azienda intensiva orticola, ortofrutticola, florovivaistica	15.000 mq	25.000 mq
azienda vitivinicola	25.000 mq	40.000 mq
azienda zootecnica	30.000 mq	50.000 mq
azienda estensiva	80.000 mq	150.000 mq
azienda ad ordinamento combinato o misto	50.000 mq	100.000 mq
impianto agro-alimentare	quella esistente	5.000 mq

***Abitazioni agricole***

- **SCSe** = 150 mq, per ciascun intervento di nuova costruzione realizzato da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo professionale, aumentati di 20 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre alle quattro unità. Tale possibilità può essere utilizzata da ciascun soggetto avente i requisiti, una sola volta e per una sola abitazione.
- **SCSe** in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti = quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che collaborano alla conduzione dell'azienda; in ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto precedente se più favorevoli.
- H = 7,50 m ovvero esistente + 10% se superiore
- Distanze minime dai confini di ambito e/o di proprietà:
- per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova edificazione;

- per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade, dalla ferrovia, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di ambito:  $\geq 5m$ .

### **Allevamenti e fabbricati di servizio aziendali ed interaziendali**

- Allevamenti aziendali (bovini, suini, o altro) UF = 0,015 mq/mq
- Fabbricati di servizio all'azienda agricola, UF = 0,015 mq/mq
- H = 7,50 m esclusi particolari volumi tecnici
- Distanze minime dai confini di ambito e/o di proprietà:
- per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova edificazione;
- per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona omogenea  $\geq 5m$  per i fabbricati di servizio agricolo;
- per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento produttori di letame e/o liquame e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati e ai parametri insediativi riportati nella seguente tabella, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia.

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE							
Locali di stabulazione		da abitazioni esterne all'azienda		da confini di proprietà		da confine di ambito		da territorio urbanizzato	
		letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	30	30	15	15	-	-	100	100
	80 - 400	30	50	30	50	-	-	100	200
	400 - 1000	50	50	50	50	50	50	200	200
	> 1000	50	100	50	100	50	50	500	500
Lagoni <b>purché già esistenti ed avendo presente che sono vietati nuovi lagoni a cielo aperto</b>		80	-	80	-	300	-	500	-
Concimaie		25	-	20	-	30	-	100	-

### **Impianti agro – alimentari**

Nuovi impianti di trasformazione agro-alimentare, quali caseifici, cantine e simili, sono ammessi esclusivamente se annessi al centro aziendale agricolo esistente ovvero aventi carattere interaziendale o cooperativo. Per gli impianti esistenti possono essere mantenuti gli usi prevalenti, esistenti e legittimati, dello stato di fatto, purché compatibili dal punto di vista ambientale, con particolare riferimento alla eventuale presenza di lavorazioni nocive e/o inquinanti, che dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia. Per dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione dell'attività, potrà essere consentito un ampliamento massimo e non ripetibile del 10% della Superficie complessiva e della Superficie coperta a condizione che gli edifici non siano classificati di valore storico-culturale.

Gli impianti di nuova realizzazione e/o gli ampliamenti delle attività esistenti in misura maggiore del 10%, potranno essere autorizzati previa presentazione del progetto corredato da uno studio sul

dimensionamento nonché sull'inserimento ambientale, l'approvazione dello stesso da parte della Giunta Comunale e la stipula di specifica convenzione attuativa, o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti in conformità alla vigente legislazione in materia, delle opere di mitigazione dell'impatto ambientale e degli eventuali impianti di depurazione in base al parere degli enti competenti.

- UF = 0,04 mq/mq ovvero esistente + 10% della **SCSe**;
- H = 10,00 m esclusi particolari volumi tecnici;
- Distanze minime dai confini di ambito e/o di proprietà:
- per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova edificazione;
- per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di ambito  $\geq 10$  m
- Nel caso di caseifici esistenti che terminino in tutto o in parte la propria attività è possibile recuperare i contenitori lasciati liberi per le attività consentite dall'art. 6 della normativa del PTCP o per usi agricoli (residenziali, di servizio, di stoccaggio prodotti e materiali, ricoveri per mezzi e macchine agricole, attività di contoterzisti con i relativi alloggi di custodia, magazzini frigoriferi e strutture assimilabili) con esclusione comunque delle attività di allevamento zootecnico. Gli interventi di recupero nei casi di cui sopra non potranno comunque comportare un aumento delle superfici coperte e dei volumi esistenti e dovranno essere supportati da atto unilaterale d'obbligo con i quali i richiedenti si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

### ***Serre fisse***

- UF = 0,5 mq/mq o esistente + 10% della **SCSe**
- H = 7,50 m esclusi particolari volumi tecnici
- Distanze minime dai confini di ambito e/o di proprietà:
- per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova edificazione;
- per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di ambito  $\geq 10$  m

Gli interventi edificatori sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune con la quale i richiedenti il titolo edilizio ed i loro aventi causa si impegnino allo smantellamento degli impianti e dei contenitori eventualmente costruiti entro 5 anni dalla data di cessazione dell'attività e ciò fatta eccezione solamente per i fabbricati residenziali con i relativi servizi e annessi residenziali che potranno essere mantenuti con le medesime destinazioni d'uso legittimate.

### ***Impianti zootecnici intensivi***

Tali impianti sono consentiti solo per il mantenimento o il recupero delle strutture esistenti alla data di adozione del RUE.

- UF = esistente +10% della **SCSe** degli impianti nel solo caso di adeguamento delle condizioni igienico – sanitarie prescritte dagli enti competenti;

- H = 7,50 m esclusi particolari volumi tecnici;
- Distanze minime dai confini di ambito e/o di proprietà:
- per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto;

#### 5. *Costruzioni rurali minori*

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, per soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale, é consentita la possibilità, di realizzare piccoli manufatti destinati al ricovero di attrezzi agricoli per la coltivazione di piccoli appezzamenti destinati ad orto, frutteto o simili, oppure destinati ad ospitare cavalli, cani, animali da affezione o da cortile, quando sia dimostrata l'impossibilità della loro realizzazione attraverso il recupero e/o un ampliamento degli edifici esistenti, fermo restando che per queste costruzioni dovranno essere trovate soluzioni localizzative e tipologiche compatibili con il carattere degli edifici esistenti, con la salvaguardia dell'impianto insediativo, del verde di pregio esistente e con il contesto ambientale.

Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche tali da non consentirne l'abitabilità.

Non sono ammessi interrati.

E' comunque consentita la possibilità di realizzare un fabbricato della Superficie coperta  $SCOSq = 30$  mq.

- $S_m$  (Superficie minima)  $\geq 5000$  mq
- $UF = 0,003$  mq/mq
- $H = 3$  m
- Distanze minime dai confini di proprietà e di ambito:  $\geq 5$ m.
- In caso di strutture destinate ad animali le distanze minime sono quelle previste dalla tabella del comma 4

Non è consentito superare la Superficie coperta  $SCOSq$  di 60 mq.

#### 6. *Costruzioni di cooperative sociali e ONLUS*

Per le aziende che svolgono, oltre all'attività agricola, attività di assistenza socio-sanitaria e recupero sociale di soggetti portatori di handicap, quali cooperative sociali e/o ONLUS, previa approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione Comunale e stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, potrà essere consentita la realizzazione di locali ed edifici da adibire a funzioni compatibili agli scopi sociali previsti dallo statuto dell'azienda.

### **Art. 21 ~~Art. 34~~ Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;**

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono le aree che presentano caratteristiche di qualità ed integrità nel rapporto fra ambiente naturale – paesaggistico ed attività antropiche.
2. All'interno di questi ambiti, il RUE condiziona e limita gli interventi ammessi alle esigenze di rispetto ambientale e paesaggistico locale, incentivando il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico, ai fini dell'offerta agrituristica, del turismo rurale e delle attività complementari e/o connesse all'agricoltura, sulla base delle indicazioni di cui all'art. 6 delle norme del PTCP e dell'art. 4.3 degli Indirizzi normativi del PSC.
3. Gli interventi ammessi, la normativa funzionale, gli indici urbanistici - ambientali e parametri edilizi e le condizioni insediative più in generale sono le stesse di cui agli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola salvo il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i progetti per la nuova edificazione dovranno essere corredati da relazione relativa agli ordinamenti colturali esistenti e di progetto, alle capacità produttive e ai fabbisogni edificatori dell'azienda complessivamente considerati (esistente + progetto);
- b) l'altezza massima delle nuove costruzioni non potrà in nessun caso superare i m 7,50;
- c) la sopraelevazione entro il 10% di edifici esistenti di altezza superiore a m 7,50 è consentita soltanto per raggiungere i minimi di altezza utile richiesta per le tipologie di locali ad uso abitativo;
- d) i materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei fabbricati nel contesto agricolo circostante per il conseguimento del risultato più favorevole in rapporto alla natura dei luoghi interessati dall'insediamento; a tal fine, a corredo dei progetti d'intervento, dovrà sempre essere prodotta un'adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato;
- e) fatti salvi i casi in cui l'ubicazione dell'intervento è condizionata da preesistenze dello stato di fatto, dovranno sempre essere evitati, nella nuova edificazione, gli sbancamenti e i riporti di terra che mediamente superino m. 1,50 rispetto al piano di campagna esistente, l'uso degli intonaci plastici, l'uso di colori e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato;
- f) in ogni caso dovrà essere prevista la messa a dimora di piante d'alto fusto di specie autoctone a schermatura dei manufatti residenziali o produttivi per i quali dovesse risultare problematico l'inserimento in rapporto alle principali visuali di percezione del paesaggio agrario con particolare riferimento a quelle che si determinano percorrendo la viabilità pubblica.

## **Art. 22 ~~Art. 35~~ Ambiti di valore naturale ed ambientale;**

1. Gli Ambiti di valore naturale e ambientale sono le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela e a locali progetti di valorizzazione, promuovendo la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti attraverso:
  - il mantenimento e la ricostruzione delle componenti naturalistiche e degli equilibri naturali tra le stesse;
  - una controllata fruizione per le attività di studio, osservazione, escursionistiche e ricreative.

### *2. Interventi ammessi*

Nelle zone di cui al presente articolo, ~~ai sensi dell'art. 44 commi 2 e 3 del PTCP,~~ sono consentiti esclusivamente **gli interventi di cui all'art. 44 commi 2 e 3 del PTCP lettere da a) a q):**

- ~~a) agli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, attuati sulla base di specifici progetti;~~
- ~~b) l'individuazione di infrastrutture ed attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette zone, quali percorsi e spazi di sosta. L'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista e attuata solamente ove vi sia compatibilità con le finalità di conservazione; sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero alla tutela dei fruitori;~~
- ~~c) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;~~

- ~~d) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente, sui manufatti edilizi esistenti non destinati all'agricoltura;~~
  - ~~e) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione, nonché a funzioni didattiche, culturali e ricettive connesse con la fruizione collettiva delle zone;~~
  - ~~f) la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili all'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;~~
  - ~~g) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;~~
  - ~~h) la gestione dei boschi, nel rispetto di quanto disposto al quattordicesimo comma dell'articolo 38 del PTCP, salvo la determinazione di prescrizioni più restrittive vigenti;~~
  - ~~i) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;~~
  - ~~j) l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti stabiliti dal Piano faunistico venatorio provinciale;~~
  - ~~k) le attività escursionistiche;~~
  - ~~l) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari;~~
  - ~~m) interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti nonché interventi di manutenzione e di adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali modifiche di tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico, minimizzazione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche dei luoghi;~~
  - ~~n) le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;~~
  - ~~o) interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti e al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area.~~
3. *In queste zone non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o naturali, nell'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone e si applicano le direttive relative alle limitazioni all'uso dei mezzi motorizzati fuori strada di cui all'art. 95 delle norme di PTCP.*

### **Art. 23 ~~Art. 36~~ Ambiti agricoli periurbani;**

1. Gli ambiti agricoli periurbani sono individuati nelle parti del territorio limitrofe ai centri urbani ovvero in quelle intercluse tra più aree urbanizzate. Gli ambiti agricoli periurbani costituiscono aree di filtro e transizione tra i sistemi insediativi e il territorio extraurbano. Svolgono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive e incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e della natura dall'espansione urbana.
2. Gli interventi ammessi, la normativa funzionale, gli indici urbanistici, i parametri edilizi e più in generale le condizioni insediative, sono le stesse degli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, con esclusione dei fabbricati di allevamento di qualsiasi natura, che non sono ammessi.

**Art. 24 ~~Art. 37~~ Possibilità di recupero per fini extra - agricoli di fabbricati rurali;**

1. Le unità edilizie che alla data di adozione del presente RUE risultano connesse all'attività produttiva agricola in quanto sono asservite ad un fondo, o sono di proprietà di un'azienda agricola, singola o associata, o sono occupati da un imprenditore agricolo professionale, sono vincolate, in linea programmatica, al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole.
2. Gli edifici rurali con originaria funzione abitativa potranno tuttavia essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli (con possibilità di localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e di realizzare i recinti eventualmente necessari, ad esempio per i cavalli ad uso sportivo-ricreativo), al verificarsi delle seguenti condizioni e nel rispetto delle direttive dettate dal successivo comma 6, nonché delle prescrizioni normative di cui al successivo articolo.
  - a) in assenza o ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale;
  - b) quando gli edifici rurali sono pertinenti ad un'azienda agricola dotata di fabbricati residenziali in misura eccedente rispetto alle necessità;
  - c) se l'immobile si trova a distanze tali dal corpo aziendale principale da non giustificarne, a giudizio dei competenti uffici comunali, la convenienza del recupero per le esigenze abitative dell'azienda, sia sotto il profilo funzionale che economico - produttivo.
3. Gli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli, alle condizioni riportate al comma precedente, esclusivamente se tale uso venga riconosciuto compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale e con riferimento agli indirizzi ed alle direttive contenute nell'art. 6 e nell'allegato 4 del PTCP
4. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza media inferiore a m 3,00, che andranno perciò demoliti e non più ricostruiti.
5. Prescrizioni particolari :
  - a) L'attuazione degli interventi di recupero per fini extragricoli, comporta, per le unità poderali agricole a cui erano asserviti gli edifici riutilizzati, i seguenti limiti a nuove edificazioni anche a seguito di frazionamento:
    - nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura sulle unità poderali agricole asservite;
    - nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura sulle unità poderali agricole asservite è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui alla successiva lettera b). Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
  - b) I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole asservite, previsti alla precedente lettera a), sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei Registri immobiliari.
  - c) Per "unità poderali agricole", ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma, si intendono le unità poderali, comprensive di terreni e fabbricati, risultanti da titoli abilitativi edilizi precedenti o dal certificato storico catastale alla data di adozione del presente RUE.
6. In caso di allevamento di animali da affezione, o non impiegati per le produzioni alimentari, devono essere rispettate le distanze previste dalla Tabella dell'art. ~~33~~20, comma 4, e dovranno essere

riservati per tali attività le porzioni di edificio non originariamente interessati dalla funzione abitativa.

**Art. 25 ~~Art. 38~~ Uso del patrimonio edilizio non connesso all'attività produttiva agricola;**

1. Il patrimonio edilizio che, in base al certificato storico catastale o ai titoli abilitativi precedenti alla data di adozione del presente RUE, non è o non è più funzionale all'attività agricola, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni assunte negli elaborati grafici del RUE, agli usi prevalenti, esistenti e legittimati, dello stato di fatto, purché compatibili dal punto di vista ambientale, con particolare riferimento alla eventuale presenza di lavorazioni nocive e/o inquinanti, che dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia. In caso di contrasto totale o parziale tra l'uso rilevato e quelli risultanti da altri documenti, prevalgono rispettivamente i titoli abilitativi di carattere edilizio poi il certificato storico catastale.
2. Per gli eventuali fabbricati produttivi esistenti alla data di adozione del presente RUE e per dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione dell'attività produttiva esistente alla medesima data, potrà essere consentito un ampliamento massimo e non ripetibile del 10% della Superficie complessiva e della Superficie coperta a condizione che gli edifici non siano classificati di valore storico-culturale.
3. In ossequio a quanto sopra, nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate agli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico – ambientale e testimoniale, sugli edifici esistenti sono consentiti:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia da attuarsi per intervento diretto a parità di superficie complessiva e senza cambio delle destinazioni d'uso, con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, delle tettoie precarie e di ogni altro manufatto che risulti in contrasto con il paesaggio agrario a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
  - b) interventi di ampliamento delle superfici complessive, di trasformazione delle destinazioni d'uso, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione anche su aree di sedime totalmente o parzialmente diverse (limitatamente, per quest'ultima categoria d'intervento, agli edifici di nessun valore storico-culturale) a condizione che:
    - b.1) l'unità minima di intervento riguardi l'intera unità edilizia anche se appartenente a diverse proprietà o tutti gli edifici del medesimo complesso edilizio se appartenenti ad un'unica proprietà, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del presente RUE;
    - b.2) i cambi di destinazione d'uso proposti siano finalizzati unicamente alla qualificazione e/o al consolidamento di usi residenziali civili o agricoli già presenti nell'unità o nel complesso edilizio alla data di adozione del presente RUE;
    - b.3) siano rispettati i criteri di intervento ed i parametri urbanistico-edilizi seguenti:
      - gli ampliamenti una tantum e le sopraelevazioni, dove consentiti, siano contenuti entro il 20% rispetto ai dati esistenti (**SCO**, **SC** ~~Sc~~, ~~Se~~ ed altezza) alla data di adozione del presente RUE, da documentare tramite i titoli abilitativi edilizi precedenti e/o certificato storico catastale;
      - gli interventi di ampliamento, dove consentiti, non superino i 500 mq di **SCSe** (esistente + progetto), da documentare tramite i titoli abilitativi edilizi precedenti e/o certificato storico catastale;
      - per le parti in ampliamento, oltre al rispetto dei limiti di arretramento dalle strade, dalla ferrovia, individuati nelle tavole del RUE, devono essere rispettate le distanze minime e la visuale libera seguenti:

- Distanza dai confini di ambito e di proprietà D1 e D2:  $\geq 5\text{m}$ ;
- Distanza dai fabbricati De:  $\geq 10\text{m}$  per fronti finestrati;  $\geq 5\text{m}$  per fronti ciechi.
- il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non deve superare le 3 unità per ogni unità minima di intervento, come definita al precedente punto b.1), comprendente edifici con **SCSe** esistente fino a 300 mq, con possibilità tuttavia di mantenere il numero degli alloggi esistenti alla data di adozione della variante generale al PRG, anche se superiore a 3 unità, e di incrementarlo di una ulteriore unità abitativa;
- per ogni unità minima di intervento, come definita al precedente punto b.1), comprendente edifici con **SCSe** esistente complessivo superiore a 300 mq, il numero degli alloggi non potrà essere superiore a 5 unità purché gli stessi abbiano una **SCSe** media non inferiore a 120 mq e purché l'intervento di recupero e il numero degli alloggi risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale;

b.4) siano comunque esclusi dai conteggi delle superfici complessive esistenti, quelli relativi alle tettoie, alle baracche, ai proservizi di altezza media inferiore a m 3,00, alle superfetazioni e ai corpi incongrui, che dovranno tutti essere demoliti e non più ricostruiti.

4. Possono essere ammessi interventi che propongano il cambio della destinazione d'uso degli edifici esistenti per introdurre usi residenziali diversi dalle abitazioni private (GF 1.2, 1.3); usi terziari (GF 3.1, 3.2, 3.3, 3.6); Servizi pubblici e di interesse pubblico (GF 5), mediante la preventiva approvazione del progetto di intervento da parte della Amministrazione Comunale, stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo e a condizione che:
  - l'uso proposto non sia in contrasto con le esigenze di tutela dell'attività produttiva agricola circostante;
  - siano rispettati i criteri di intervento ed i parametri edilizi riportati al comma precedente;
  - gli interventi edificatori e l'esercizio dell'attività rispettino la vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione del rischio ambientale;
  - i progetti siano sottoposti al parere preventivo dei competenti servizi.
5. Per tutti gli interventi di trasformazione delle destinazioni d'uso di cui al precedente comma, vanno comunque rispettate le categorie di intervento assegnate agli edifici di valore storico-architettonico, tipologico-ambientale e testimoniale evidenziate negli elaborati grafici del RUE.
6. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, anche se classificati di valore storico, è possibile realizzare la dotazione minima di autorimesse private pertinenziali previste dalla legge 122/89, fino a 33 mq ogni 100 mq di **SUSu**, quando sia dimostrata l'impossibilità della loro realizzazione attraverso il recupero e/o un ampliamento degli edifici esistenti, fermo restando che per queste nuove autorimesse dovranno essere trovate soluzioni localizzative e tipologiche compatibili con il carattere storico culturale degli edifici esistenti, con la salvaguardia dell'impianto insediativo, del verde di pregio esistente e con il contesto ambientale.

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA, AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE (DI CUI ALL’ALLEGATO III DGR 922/2017).**

### **Capo I – Disciplina dei titoli abilitativi, dell’esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità**

#### **Art. 26 - Titoli abilitativi;**

1. Gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo ai sensi dell’art. 9 della L.R. n.15/2013 come modificato dall’art. 9 della L.R. n. 12/2017 e la loro realizzazione è subordinata, tranne i casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) gli interventi di cui all’art. 13 della L.R. n.15/2013 come modificato dall’art. 13 della L.R. n. 12/2017. La disciplina della SCIA è dettata dai successivi articoli 14, 15 e 16 della medesima legge.
3. Sono soggetti a permesso di costruire (PDC) gli interventi di cui all’art. 17 della L.R. n.15/2013 come modificato dall’art. 17 della L.R. n. 12/2017. La disciplina del permesso di costruire è dettata dai successivi articoli 18, 19 e 20 della medesima legge, modificata dall’art. 17, comma 1, lettera f), del D.L. n.133/2014 convertito dalla L. n.164/2014, articoli 18, 19, 20 ulteriormente modificati dalla L.R. n. 12/2017.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativi di cui al presente articolo gli interventi relativi ad attività edilizia libera disciplinati dall’art. 7 della L.R. n.15/2013 come modificato dall’art. 8 della L.R. n. 12/2017, dall’art. 44 della L.R. n.17/2014, nonché gli interventi relativi a procedure abilitative speciali ai sensi dell’art. 10 della L.R. n.15/2013 come modificato dall’art. 10 della L.R. n. 12/2017. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi di manutenzione di cui all’art. 17 del D.L. n.133/2014 così come convertito dalla L. n.164/2014.

#### **Art. 27 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione;**

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, costituiscono attività edilizia libera quelle di cui all’art. 7 della L.R. n.15/2013 così come modificato dall’art. 52 della L.R. n.28/2013 e dall'articolo 33 comma 1 della L.R. n. 9/2015 nonché dall’art. 8 della L.R. n. 12/2017. Resta fermo quanto previsto dalla disciplina legislativa nazionale o regionale nel caso in cui le relative norme siano dichiarate immediatamente applicabili. Tali attività si attuano secondo le modalità contenute nel medesimo articolo 7 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. comma 4 tramite comunicazione inizio lavori asseverata (CILA).

## **Art. 28 - Soggetti aventi titolo;**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
  - f) il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla L. n.11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui alla L. n.440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
  - j) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - m) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - n) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - o) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la S.C.I.A. ed eseguire i relativi lavori (il promittente d'acquisto provvisto di delega del proprietario può presentare richiesta con l'impegno a presentare gli atti relativi alla piena titolarità del bene prima del rilascio del permesso costruire).
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti, diversi dal proprietario, contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.
5. L'amministrazione Comunale ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

**Art. 29 - Opere pubbliche di competenza comunale;**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è assoggettato alle Procedure Abilitative Speciali di cui all'art.10 L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 10 della L.R. n. 12/2017.
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la S.C.I.A. e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi (vedi D.Lgs. n. 50/2016).

**Art. 30 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma;**

1. I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale, nonché le opere conseguenti ad accordi di programma, sono assoggettati alle Procedure Abilitative Speciali di cui all'art.10 L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 10 della L.R. n. 12/2017 fermo restando quanto previsto dall'articolo 37 della L.R. 20/2000 e s.m.i..
2. L'atto approvativo dell'accordo di programma, redatto ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i. e dell'art. 40 delle L.R. n.20/2000 e s.m.i., per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di permesso di costruire, quando sia esplicitamente dichiarato.

**Art. 31 - Certificato di Destinazione Urbanistica;**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU, ai sensi dell'art.30 del D.P.R n.380/2001 come modificato dall'art. 12, comma 4, legge n. 246/2005, serve ad attestare le destinazioni della strumentazione urbanistica e di eventuali Varianti allo stesso adottate dall'Amministrazione, ma non ancora entrate in vigore, con riferimento agli immobili oggetto di richiesta. Può essere richiesto da chi è interessato ad atti inerenti a transizioni immobiliari, rogiti, successioni, stime, ecc. di terreni o di edifici.

Consiste in una dichiarazione firmata del Dirigente dell'Ufficio Tecnico e ha validità di un anno dalla data del rilascio, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici.

Con le stesse modalità dei certificati normali possono essere richiesti, per particolari esigenze (contenziosi legali, fiscali, ecc.) certificazioni attestanti le previsioni urbanistiche riferite a specifiche date o periodi temporali del passato.

**Art. 32 - Documentazione da allegare alla presentazione o richiesta del titolo abilitativo;**

1. I documenti da allegare alla presentazione o alla richiesta del titolo abilitativo sono elencati nell'Allegato B, Parte seconda dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n.279/2010, così come modificato dalla D.G.R. n.994/2014 e s.m.i..
2. In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia, con riferimento in particolare all'art. 9 comma 5 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 9 della L.R. n. 12/2017.

**Art. 33 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;**

1. Sono considerate attività produttive caratterizzate da significativa interazione con l'ambiente e con la salute, le attività elencate nella tabella allegata alla D.G.R. n.193/2014.
2. Per gli interventi edilizi, soggetti a PDC o a SCIA, relativi alle tipologie di attività di cui al precedente comma, lo Sportello Unico può chiedere il supporto tecnico del Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL per le relative valutazioni, con contenuti e modalità descritte nella medesima D.G.R. n.193/2014 e s.m.i..

**Art. 34 – Rilascio o diniego;**

1. Fatto salvo quanto disposto all'art. 18 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 18 della L.R. n. 12/2017, il titolo abilitativo è rilasciato, a firma del Dirigente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi.
2. L'eventuale comunicazione del diniego del costruire titolo abilitativo, viene inviata, ai sensi dell'art.10- bis della Legge n.241/90 smi, all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

**Art. 35 – Permesso di costruire convenzionato;**

1. Il permesso di costruire convenzionato è richiesto nei casi in cui è previsto l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. A-26 quarto comma della L.R. n.20/2000, e nei casi di cui all'art. 17, comma 1, lettera q) del D.L. n.133/2014, così come convertito dalla L. n.164/2014.
2. Nei casi di cui al comma precedente la convenzione deve prevedere:
  - a) il progetto esecutivo e le modalità di realizzazione delle specifiche dotazioni territoriali da eseguire a cura e a spese del soggetto abilitato, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento e per il trasferimento delle relative aree al Comune;
  - b) i termini di inizio e di ultimazione delle opere comprese nel progetto esecutivo;
  - c) le garanzie finanziarie;
  - d) le sanzioni convenzionali a carico del soggetto abilitato per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

La convenzione relativa ad interventi di edilizia abitativa convenzionata verrà redatta ai sensi dell'art. 33 della LR 15/2013 e s.m.i..

**Art. 36 – Interventi in difformità o assenza del titolo abilitativo;**

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, si applicano le procedure di cui agli articoli 13 e 14 della L.R. n.23/2004, così come modificati dalla L.R. n.15/2013 e dalla L.R. n. 12/2017.
2. Nel caso di interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo si applicano le procedure di cui all'art. 15 della L.R n.23/2004 smi.
3. Nei casi di cui ai precedenti commi 1 e 2, sono previste le sanzioni di cui al Capo II della medesima L.R. n.23/2004 smi.

**Art. 37 - Pubblicità e accesso;**

1. L'elenco dei titoli abilitativi e delle autorizzazioni amministrative rilasciate, viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi, nonché sul sito internet del Comune.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo presso l'Ufficio tecnico competente. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

**Art. 38 – Volturazione;**

1. Il titolo abilitativo a costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Dirigente la modifica dell'intestazione, allegando copia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.
2. Il Dirigente rilascia l'atto di volturazione che dovrà essere ritirato entro 60 giorni.
3. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del titolo abilitativo.

**Art. 39 - Autotutela e richiesta di riesame del titolo abilitativo;**

1. Presso l'Ufficio tecnico competente chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere al Sindaco, ai sensi dell'art.27 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 26 della L.R. n. 12 del 23/06/2017, il riesame dei titoli abilitativi rilasciati.
2. Il riesame dei titoli di cui al comma precedente può essere richiesto entro dodici mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il riesame di una S.C.I.A. può essere richiesto entro dodici mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del titolo abilitativo oppure disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie.

**Art. 40 - Contributo di costruzione, costo di costruzione, oneri e monetizzazioni;**

1. Ad ogni titolo abilitativo è connesso il pagamento dei costi, dei contributi e degli oneri descritti all'interno del vigente "Regolamento comunale dei contributi di costruzione", fatti salvi i casi di riduzione o di esonero di cui all'art. 32 della e L.R. 15/2013 come modificato dall'art. 30 della L.R. n. 12 del 23/06/2017e di cui allo specifico atto tecnico di coordinamento approvato con D.G.R n.75/2014 e s.m.i..
2. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota del costo di costruzione, determinato con specifico atto dell'Assemblea legislativa regionale ai sensi dell'art. 31 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art. 29 della L.R. n. 12 del 23/06/2017.
3. Il contributo di costruzione per impianti non destinati alla residenza è disciplinato dall'art. 34 della L.R. n.15/2013 e s.m.i..
4. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi previsti dall'art. 30 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art. 28 della L.R. n. 12 del 23/06/2017 nella misura e per le finalità ivi previste.
5. Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato ai sensi dell'art. 31 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art. 29 della L.R. n. 12 del 23/06/2017.

**Art. 41 - Comunicazione di inizio lavori;**

1. Il Titolare di titolo abilitativo deve comunicare all'Ufficio tecnico competente la data di inizio dei lavori ai sensi della L.R. n.15/2013, su modulistica definita dallo specifico Atto di Coordinamento Regionale approvato con D.G.R. n.993/2014 modificato dalla D.G.R. n. 992 del 28/06/2017.

**Art. 42 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere;**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi della normativa vigente ed in attuazione della L.R. n.23/2004 e ss.mm.ii.

**ART. 43 - Conduzione del cantiere in sicurezza;**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via, che riporta l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, i nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL E CASSA EDILE dell'impresa esecutrice.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.
3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
4. Per l'occupazione di suolo pubblico, e per attraversamenti e parallelismi stradali, il Titolare deve presentare al competente ufficio comunale separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, dalla Soc. Concessionaria alla riscossione della Tassa Occupazione Spazi Aree Pubbliche (per la sola occupazione) ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo la normativa vigente. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lgs n.285/1992 e s.m.i..
5. Nel caso di instabilità del terreno in prossimità di strada pubblica o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento, previa presentazione all'Ufficio tecnico competente, di un progetto delle opere che si intendono eseguire.
6. L'impresa costruttrice e il responsabile di cantiere hanno l'onere del mantenimento della pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere per tutto il tratto nel quale si producano eventuali imbrattamenti, danneggiamenti o dispersioni di materiali.
7. Nelle varie fasi di cantiere l'impresa costruttrice dovrà sempre rispettare la normativa vigente in materia di tutela e sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento a quanto disposto dall'Atto di indirizzo e coordinamento di cui alla D.G.R. n.699 del 15/06/2015 e s.m.i..
8. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 44 - Ritrovamenti archeologici e ritrovamenti bellici;**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o culturale, nonché vengano effettuati ritrovamenti bellici, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile dell'Ufficio tecnico competente, che a sua volta richiederà l'intervento dell'Ente competente, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. n.42/2004 in materia di beni archeologici.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art. 45 – Varianti in corso d'opera;**

1. Le varianti al progetto previsto nel titolo abilitativo sono disciplinate dall'art. 22 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 22 della L.R. 23/06/2017 n. 12, che individua i casi in cui possano essere soggette a SCIA ed i casi in cui invece è necessaria la richiesta di un titolo abilitativo ex novo
2. Rientrano altresì tra le varianti soggette a SCIA quelle di cui all'art. 17, comma 1, lettera m) del D.L. n.133/2014, così come convertito dalla L. n.164/2014.

#### **Art. 46 – Comunicazione di fine lavori;**

1. Il titolare di titolo abilitativo deve comunicare all'Ufficio tecnico competente, alla effettiva conclusione delle opere, la comunicazione di fine lavori ai sensi dell'art. 23, comma 3, della L.R. n.15/2013, come modificato dall'art. 23, comma 3 della L.R. n.12/2017, su modulistica definita dallo specifico Atto di Coordinamento Regionale approvato con D.G.R. n.993/2014 modificato con D.G.R. n. 992 del 28/06/2017.

#### **Art. 47 - conformità edilizia e agibilità;**

1. La conformità edilizia e agibilità è presentata ai competenti uffici comunali ai sensi dell'art.23 della L.R. n.15/2013 così come modificato dall'art. 23 della L.R. n. 12/2017, e secondo la modulistica descritta nell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.G.R n.993/2014 modificata dalla D.G.R. n. 992 del 28/06/2017.
2. Nei casi previsti dall'art. 25 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art.24 della L.R. n.12/2017 può essere rilasciato il certificato di conformità e agibilità parziale.
3. Le sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità sono stabilite all'art. 26 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art.25 della L.R. n.12/2017.

#### **Art. 48 - Controllo sull'opera eseguita;**

1. Le attività di controllo e di ispezione relative alle pratiche edilizie sono disposte secondo i criteri e le modalità definiti dallo specifico atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R n.76/2014 e s.m.i..

**Art. 49 - Elenco dei tecnici verificatori;**

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica e controllo.
2. Possono far parte dell'elenco anche i tecnici della Pubblica Amministrazione. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.
3. E' incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

**Art. 50 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni;**

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, oggetto del titolo abilitativo siano sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali sono ammesse le tolleranze di cui all'art. 19bis della L.R. 23/2004 come modificato dall'art. 37 della L.R. 12/2017.
2. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.
3. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, non comportino il superamento del limite di cui al comma 1 e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:
  4. a) il minore dimensionamento dell'edificio
  5. b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali
  6. c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne
  7. d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria
  8. e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
9. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti igienici minimi.
10. La tolleranza nel caso di edifici vincolati dalla legge n. 1089/39 e dal D.Lgs n. 42/2004 è subordinata all'assenso della competente Soprintendenza.
11. Tali tolleranze non sono ammesse inoltre qualora il valore metrico rilevato non rispetti i minimi stabiliti dalla vigente legislazione in materia igienico - sanitaria e di sicurezza.

## Capo II – Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia

### Capo II.1 - Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

#### Art. 51 – Limiti di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;

1. I limiti di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini sono dettati dagli articoli del presente RUE con i quali si regolamentano gli interventi edificatori e di trasformazione urbanistica nelle aree, ambiti, tessuti, del Territorio Comunale e nelle zone per servizi pubblici e di interesse generale di livello comunale e sovracomunale.
2. Detti limiti, fatte salve le facoltà di deroga ammesse dalla legge vigente in materia, devono altresì uniformarsi alle prescrizioni più restrittive conseguenti all'applicazione delle disposizioni sovraordinate del DM 2 aprile 1968 n° 1444; del codice civile ed in particolare degli articoli 873; 905; 906; 907 dello stesso; della LR 15/2013 e s.m.i. al DM 14 gennaio 2008 paragrafo 8.4.1; della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 in particolare art. 41 sexies; della Legge 24 marzo 1989 n° 122, in particolare art. 9; al DLgs 4 luglio 2014 n° 102 in particolare art. 14, come riportato al punto B1 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

### Capo II.2 - Rispetti

#### Art. 52~~14~~ Fasce di rispetto stradale;

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate in relazione alla classificazione della rete viaria, sulla base del Codice della Strada, a salvaguardia delle parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche, sono destinate alla conservazione, alla razionalizzazione, al potenziamento e alla nuova realizzazione del sistema stradale pubblico.
2. In tale zona sono pertanto ammesse tutte le opere volte a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie.
3. Le fasce di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati sono destinate al rispetto della viabilità esistente, nonché al suo ampliamento e/o alla realizzazione di nuove strade, corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo ed equipaggiamento ambientale e paesaggistico. Sono ammessi gli usi esistenti, ivi compresa la coltivazione agricola.
4. Le fasce di rispetto stradale all'interno dei centri abitati, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di barriere antirumore, opere di arredo urbano, verde pubblico e privato, parcheggi pubblici e privati.
5. La distanza D3 dal confine stradale è rappresentata nella cartografia del RUE con l'indicazione del limite di arretramento della edificazione, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dalla normativa relativa al Codice della Strada, e del relativo regolamento di esecuzione di cui al DPR 16 dicembre 1992 n° 495 per le diverse categorie, sono:

*A - Autostrade: Non presenti nel territorio comunale*

*B - Strade extraurbane principali: Non presenti nel territorio comunale*

*C - Strade extraurbane secondarie (strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine):*

D3 = m 30,00 fuori dai centri abitati (m 3,00 per le recinzioni)

D3 = m 10,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

*D - Strade urbane di scorrimento: Non presenti nel territorio comunale*

*E - Strade urbane di quartiere (strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi, per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata):*

D3 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

*F - Strade locali e altre strade non classificate:*

D3 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D3 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).

6. Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
7. Nelle fasce di rispetto stradale sono vietate nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie, purché l'edificio non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi d'intervento sulla rete viabilistica.
8. Interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazioni, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, nonché demolizioni e ricostruzioni, possono parimenti essere consentiti a condizione che:
  - a) non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dall'ente pubblico;
  - b) gli interventi non comportino una riduzione della distanza degli edifici esistenti rispetto al confine stradale;
  - c) l'entità degli ampliamenti sia contenuta entro i parametri urbanistici dell'ambito di appartenenza e comunque non siano superiori al 20%;
  - d) gli ampliamenti e le sopraelevazioni siano localizzati in modo da non ridurre la distanza del fabbricato dal ciglio stradale;
  - e) nel caso di demolizione totale e ricostruzione, il nuovo edificio sorga nel rispetto dei limiti di arretramento;
  - f) Nel caso di ristrutturazione con fedele ricostruzione, l'edificio potrà essere ricostruito ad una distanza dal confine stradale non inferiore a quella esistente.

#### **Art. 5315 Servizi per la mobilità;**

1. Gli interventi riguardanti distributori di carburante e stazioni di lavaggio autoveicoli (GF 7.4) al servizio diretto della rete stradale, possono comprendere anche piccole attività complementari quali assistenza veicoli, attività di vendita consentite, pubblici esercizi, eventuali altre attività ammesse dalle norme di settore.
2. I nuovi impianti possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale esternamente al territorio urbanizzato.
3. Per i nuovi impianti e per quelli esistenti valgono i seguenti parametri:

UF = 0,20 mq/mq

H max = 4,00 m (con esclusione delle pensiline)

4. La realizzazione di nuovi impianti può avvenire, **previo inserimento nel POC**, per intervento edilizio subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, definito dall'Amministrazione comunale, che disciplini le attività ammesse, la realizzazione di eventuali opere di inserimento ambientale.
5. **Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni più restrittive della legislazione vigente in materia alla presentazione del titolo abilitativo – (vedi allegato III alla DGR 922/2017 lettera E4)**

**Art. 5416 Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto;**

1. Le aree ferroviarie coincidono con le aree di pertinenza della linea ferroviaria in concessione Reggio - Sassuolo, mentre le fasce di rispetto di questa infrastruttura corrispondono alle aree comprese tra il confine della ferrovia e i limiti di arretramento dell'edificazione dalla medesima individuati sulle tavole del RUE.
2. La distanza dalle aree ferroviarie è fissata dal RUE con il "limite di arretramento della edificazione" in osservanza della normativa di settore vigente.
3. In assenza di tale limite di arretramento della edificazione e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito, i valori da rispettare sono:
  - m 40 fuori dai centri abitati (m 0 per le recinzioni);
  - m 30 nei centri abitati (m 0 per le recinzioni) salvo specifica autorizzazione dell'ente competente per le ferrovie in concessione.
4. Le aree comprese tra il confine della ferrovia e il limite di arretramento dell'edificazione, conservano le destinazioni di ambito cui appartengono ma sono inedificabili.
5. Nelle aree ferroviarie sono ammessi le destinazioni d'uso e gli interventi che si rendono necessari per il mantenimento, la razionalizzazione, il potenziamento e la nuova costruzione di linee ferroviarie e di strutture tecnologiche idonee a garantire la sicurezza del traffico ferroviario, nonché la realizzazione e l'attrezzatura di piazzali ed edifici per il deposito e lo smistamento delle merci, l'ammodernamento, l'ampliamento o la nuova realizzazione delle stazioni ferroviarie e dei necessari alloggi di custodia e sorveglianza degli impianti nel rispetto delle previsioni del RUE ed in conformità ai programmi d'intervento della società che ha in concessione e gestisce il servizio. Sono altresì ammessi gli interventi e le opere di mitigazione e compensazione che si rendessero necessarie.
6. Nella predisposizione dei progetti esecutivi relativi alla zona di cui al presente articolo dovrà comunque essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - nella costruzione di edifici e manufatti che comportano l'elevazione di strutture murarie di altezza superiore a mt. 2,50 rispetto al piano di campagna di progetto, dovranno essere osservati il rispetto del criterio della visuale libera nei confronti di eventuali edifici esistenti e il rispetto dei limiti di arretramento dell'edificazione dalle strade del RUE esclusi i casi di costruzione di muri di contenimento di scarpate e di ponti ferroviari;
  - gli interventi di ampliamento e ristrutturazione delle stazioni ferroviarie dovranno essere armonizzati con le caratteristiche stilistico architettoniche dei fabbricati esistenti salvaguardando gli aspetti storico - tipologici;
  - il rapporto massimo di copertura consentito negli interventi edificatori di progetto non dovrà superare il 50% delle aree ferroviarie investite escludendo dal conteggio di tale indice urbanistico le aree interessate dai binari;
  - la costruzione di eventuali nuove stazioni ferroviarie dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni del RUE;

- sia negli interventi di ristrutturazione che di nuova costruzione di stazioni e scali ferroviari vanno predisposte adeguate aree di parcheggio pubblico, garantendo la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.
- 7. Le fasce di rispetto alla ferrovia e i limiti di arretramento dell'edificazione, sono individuati nelle tavole del RUE ai sensi della legislazione di riferimento, determinano la distanza minima da osservarsi nell'edificazione delle aree laterali ai binari misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della ferrovia.
- 8. Nessun nuovo edificio non connesso all'esercizio ferroviario potrà essere costruito nelle aree di cui al precedente comma e quelli esistenti, se demoliti, potranno essere eventualmente ricostruiti a parità di volume e/o SCS~~e~~ solo nel rispetto dei limiti di arretramento del RUE, a condizione che ricadono su aree che il RUE classifica come edificabili.
- 9. Sono invece ammessi, come previsto per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, tutti gli interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE, previa acquisizione del parere competente.
- 10. Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla zona ferroviaria potranno essere concesse solo a titolo precario e dovranno essere poste in arretramento minimo di mt. 1,50.

#### **Art. 55 Rispetto cimiteriale;**

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale, meglio regolamentate al successivo art. 78 comma 10 si applicano le disposizioni di cui ai decreti e alla LR richiamati al punto B.2.4. dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 56 Servitù militari;**

1. Alle aree gravate da servitù militari ricadenti nel territorio comunale dove è presente solo un oleodotto militare si applicano le disposizioni sovraordinate di cui ai decreti richiamati alla lettera B3 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 57 Accessi Stradali;**

1. Per gli accessi stradali esistenti e di progetto, si applica il Regolamento Comunale passi carrabili approvato con DCC n° 57 del 12/06/2015 al quale si rimanda, fermo restando che vanno in ogni caso rispettate le norme eventualmente più restrittive discendenti dall'applicazione dei decreti e della legge richiamati alla lettera B.4 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 58 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;**

1. Nel territorio comunale non esistono zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante. In ogni caso per tale zona vanno osservate le prescrizioni discendenti dall'applicazione dei decreti e della legge richiamati alla lettera B.5 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 59 Siti Contaminati;**

1. Ove esistano o vengano comunque rilevati siti contaminati nel territorio comunale vanno osservati i decreti richiamati alla lettera B.6 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

### **Capo III – Vincoli e tutele**

#### **Art. 60 Vincoli e tutele;**

1. Nelle aree del PSC e RUE interessate da vincoli e tutele in conformità alle tavole di PSC e RUE e alla scheda dei vincoli riportata nel volume 2.2 delle norme di RUE si applicano le disposizioni

sovraordinate eventualmente più restrittive discendenti dalle leggi, dai decreti e dalle disposizioni di vincolo di cui alla lettera "C" dell'allegato III alla DGR 922/2017; dalle norme di PTCP, nonché le prescrizioni specifiche ed integrative riportate nel presente RUE.

**Art. 60.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico);**

1. Per i Beni Culturali di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di RUE relative al sistema insediativo storico di cui ai successivi articoli 142 e 143.

**Art. 60.2 Beni paesaggistici;**

1. Per i Beni paesaggistici individuati nelle tavole di PSC e del RUE, per i quali si applicano ove più restrittive anche le norme sovraordinate immediatamente incidenti sugli usi e sulle trasformazioni edilizie ed urbanistiche di cui alla lettera "C" ed in particolare lettera "C2" dell'allegato III alla DGR 922/2017; vanno osservate le disposizioni ed i criteri d'intervento del Presente RUE dettate nei suoi volumi 2.1; 2.2; 2.3 e negli articoli che li compongono.

**Art. 60.3 Vincolo idrogeologico;**

1. Relativamente al vincolo idrogeologico, ferme restando le prescrizioni sovraordinate ed immediatamente incidenti discendenti dai decreti riportati alla lettera "C4" dell'allegato III alla DGR 922/2017 si applicano le disposizioni delle norme di PSC e del presente RUE (si veda in particolare quanto riportato nella scheda dei vincoli).

**Art. 60.4 Vincolo idraulico;**

1. Relativamente al vincolo idraulico, ferme restando le prescrizioni sovraordinate ed immediatamente incidenti discendenti dai decreti riportati alla lettera "C4" dell'allegato III alla DGR 922/2017 si applicano le disposizioni delle norme di PSC e del presente RUE (si veda in particolare quanto riportato nella scheda dei vincoli).

**Art. 61~~39~~ Paesaggio naturale e seminaturale protetto;**

1. Il PSC ha individuato nella porzione meridionale del territorio comunale una zona caratterizzata da peculiari valenze paesaggistiche, sia naturali che antropiche e storico-testimoniali, che ben rappresentano il paesaggio agrario della prima collina reggiana sulla quale con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 111/2011 è stato istituito il Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina Reggiana – Terre di Matilde, ai sensi dell'art. 50 della LR 6/2005 e s.m.i.
2. L'istituzione del Paesaggio naturale e seminaturale protetto è orientata a guidare lo sviluppo del territorio perseguendo le seguenti principali finalità:
  - tutela dell'equilibrio ecosistemico strutturato dall'alternanza di aree naturali ed aree ad uso agricolo-zootecnico-selvicolturale;
  - valorizzazione della dimensione storico-culturale e paesaggistica del territorio;
  - sostegno alla competitività del settore agricolo, assegnando all'agricoltura collinare il giusto ruolo, fondato sulla multifunzionalità dell'attività aziendale (servizi ambientali, presidio del territorio, attività ricettive, didattiche, artigianali, ecc.);
  - promozione dell'educazione ambientale;
  - gestione coerente del patrimonio edilizio esistente, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di quello storico-testimoniale, e la demolizione/mitigazione di quello incongruo e dismesso;
  - riqualificazione del sistema insediativo e contenimento delle previsioni incompatibili con gli obiettivi di valorizzazione.

3. Il Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina Reggiana – Terre di Matilde persegue i seguenti obiettivi gestionali specifici, come ulteriormente articolati nel relativo Atto istitutivo:
  - valorizzare il territorio rurale favorendo il riappropriarsi dell'identità dei luoghi;
  - conservare e valorizzare il patrimonio naturale;
  - promuovere una fruizione consapevole e sostenibile;
  - contribuire al recupero e al mantenimento delle identità e delle tradizioni locali e al consolidamento del senso di appartenenza nelle popolazioni locali, attraverso il loro diretto coinvolgimento e partecipazione nelle politiche dell'Area protetta.
4. All'interno del Paesaggio naturale e seminaturale protetto per la vegetazione esistente sono ammessi gli interventi previsti dal Regolamento forestale Prescrizioni di massima e polizia forestale (PMPF, DCR n. 2354/1995);
5. E' ammessa la realizzazione di opere pubbliche previste da strumenti di pianificazione comunali, provinciali o regionali.
6. All'interno del Paesaggio naturale e seminaturale protetto sono ammessi:
  - interventi di taglio della vegetazione alloctona esistente solo se compensati con interventi di nuova piantumazione di specie autoctone;
  - interventi di recupero e adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, previa demolizione o almeno completo mascheramento degli elementi incongrui e delle superfetazioni eventualmente presenti; tali interventi dovranno essere effettuati con tipologie architettoniche e impiegando materiali e colorazioni tradizionali;
  - cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente solo per gli edifici non più funzionali all'attività agricola o per attività complementari dell'attività agricola volte a garantire la fruizione sostenibile della zona;
  - trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione dovranno essere ammessi in ragione di specifici piani e programmi di riconversione o riammodernamento dell'attività agricola (Piani di sviluppo aziendali), o da programmi di settore o predisposti in attuazione della normativa comunitaria, è comunque ammessa la realizzazione di costruzioni rurali minori nel rispetto delle norme di ambito;
  - interventi di nuova edificazione, ove previsti dal RUE, che dovranno comunque essere effettuati con tipologie architettoniche e impiegando materiali e colorazioni tradizionali;
  - progetti di fruizione pubblica, avendo cura di garantirne un corretto inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai materiali impiegati; nello specifico, salvo eventuali norme più restrittive del presente RUE, sono sempre ammesse piste ciclo-pedonali, punti di sosta attrezzati, attività didattico-educative;
  - attrezzature tecnologiche, solo se opportunamente schermate dai principali punti di vista panoramici;
  - nuovi interventi di piantumazione esclusivamente di specie autoctone, anche se a corredo di edifici o altri manufatti;
  - nuove recinzioni solo se ambientate al contesto attraverso la realizzazione di schermature vegetali.
7. All'interno del Paesaggio naturale e seminaturale protetto, fatte salve esigenze di interesse pubblico e motivi di incolumità pubblica, sono vietati:
  - gli interventi di taglio degli elementi vegetazionali di particolare rilevanza paesaggistica;
  - l'interessamento dei crinali, da parte degli interventi di trasformazione, che alterino lo skyline

delle colline;

- interventi di alterazione della viabilità storica, sia in relazione al tracciato, sia in relazione agli eventuali manufatti.
8. Gli interventi di trasformazione dovranno garantire, per quanto possibile, il corretto inserimento paesaggistico, anche attraverso la predisposizione di specifici inserimenti fotorealistici dai principali punti di vista panoramici.
9. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi specificatamente previsti dal presente RUE, comunque garantendo il mantenimento dei caratteri paesaggistici locali ed eventualmente prevedendone la valorizzazione.

#### **Art. 62 Siti di Rete natura 2000;**

1. Nel territorio comunale non ricadono tali siti.

#### **Art. 63 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale;**

1. Per gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale si applicano le disposizioni del DLgs 3 aprile 2006 n° 152 in particolare parte prima e seconda; la LR 18 maggio 1999 n° 9 e la DGR 987/2010 richiamate alla lettera C7 dell'allegato III alla DGR 922/2017, nonché in ogni caso le disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione dei titoli abilitativi e di realizzazione degli interventi.

### **Capo IV – Normativa Tecnica**

#### **Art. 64 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro);**

1. Sono quelli richiesti dalla vigente legislazione Nazionale e Regionale vigente in materia (lettera D1 dell'allegato III alla DGR 922/2017 e dai requisiti prestazionali integrativi di cui agli articoli di RUE riportati nei volumi RUE 2.3a e 2.3b ai quali si rimanda.

#### **Art. 65 Sicurezza statica e normativa antisismica;**

1. Relativamente alla sicurezza statica e normativa antisismica valgono le disposizioni di legge vigenti in materia (lettera D2 dell'allegato III alla DGR 922/2017) e per quanto non contrastanti le disposizioni del presente RUE.

#### **Art. 66 Norme di tutela geologica, idrogeologica e sismica;**

1. Per quanto attiene le norme di tutela geologica, idrogeologica e sismica, il RUE rimanda integralmente alla specifica disciplina del PSC, con la specificazione che segue relativa alle "Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità".
2. Le "Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità" (di cui all'art. 4 delle norme geologiche del PSC), comprendono le aree caratterizzate dalla presenza di depositi di versante (sigla a3, senza classificazione PAI, classe 3DIQ e classe 2VM\* di fattibilità geologica).
3. In tali zone valgono le seguenti limitazioni:
  - per gli ambiti individuati con la sigla a3\*, possono essere realizzati gli interventi di natura urbanistica ed edilizia previsti dal PSC e dal RUE, purché sia effettuata, ai sensi del DM 14.1.2008 e s.m.i., una verifica di stabilità dell'intero versante, sia in condizioni statiche che dinamiche, supportata da idonee indagini geognostiche; considerando, con riferimento al tempo di vita delle opere da realizzare, le peggiori condizioni idrogeologiche verificabili e gli eventuali effetti di amplificazione sismica locale.
  - per gli altri ambiti, si applicano le disposizioni dell'art. 59 delle Norme di Attuazione del PTCP; in

particolare valgono le limitazioni in tema di Frane Quiescenti (art. 57 commi 5, 6 e 7 del PTCP e art. 2 delle norme geologiche del PSC).

4. Valgono inoltre, ove più restrittive, le disposizioni di cui alle norme riportate all'allegato III della DGR 922/2017.

**Art. 67 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;**

1. Si applica la legislazione vigente in materia al momento della progettazione ed esecuzione degli interventi ed in particolare il DPR 6 giugno 2001 n° 380 richiamato alla lettera D3 dell'allegato III alla DGR 922/2017.
2. Vanno altresì rispettate le prescrizioni integrative del presente RUE di cui agli articoli dei volumi RUE 2.3a e 2.3b ai quali si rimanda.

**Art. 68 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico;**

1. Si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia al momento della progettazione ed esecuzione degli interventi ed in particolare i decreti, le leggi e le circolari ministeriali richiamate alla lettera D4 dell'allegato III alla DGR 922/2017.
2. Vanno altresì rispettate le prescrizioni integrative del presente RUE di cui agli articoli dei volumi RUE 2.3a e 2.3b ai quali si rimanda.

**Art. 69 Sicurezza degli impianti e prevenzione delle cadute dall'alto;**

1. Si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia al momento della progettazione ed esecuzione degli interventi ed in particolare le disposizioni sovraordinate di cui ai decreti alle leggi e Deliberazioni della Giunta Regionale richiamate alla lettera D5 dell'allegato III alla DGR 922/2017.
2. Vanno altresì rispettate le prescrizioni integrative del presente RUE di cui agli articoli dei volumi RUE 2.3a e 2.3b ai quali si rimanda.

**Art. 70 Prevenzione degli incendi e degli infortuni;**

1. Si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare i decreti richiamati alla lettera D6 dell'allegato III alla DGR 922/2017.
2. Vanno altresì rispettate le prescrizioni integrative del presente RUE di cui agli articoli dei volumi RUE 2.3a e 2.3b ai quali si rimanda.

**Art. 71 Demolizione o rimozione dell'amianto;**

1. Si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare i decreti, la nota regionale e le delibere di Giunta Regionale richiamate alla lettera D7 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

**Art. 72 Requisiti minimi di prestazione energetica e certificazione energetica degli edifici;**

1. Si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare la legge e le deliberazioni della Giunta Regionale richiamate alla lettera D8 dell'allegato III alla DGR 922/2017.
2. Vanno altresì rispettate le prescrizioni integrative del presente RUE di cui agli articoli dei volumi RUE 2.3a e 2.3b ai quali si rimanda.

**Art. 73 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;**

1. Valgono le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare le disposizioni discendenti dall'applicazione delle leggi, dei decreti e delle deliberazioni della Giunta Regionale richiamati alla lettera D9 dell'allegato III della DGR 922/2017.
2. Si applicano inoltre le disposizioni di cui agli articoli dei volumi 2.3a e 2.3b del presente RUE ai quali si rimanda.

#### **Art. 74 Produzione di materiali da scavo;**

1. Valgono le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare i decreti richiamati alla lettera D10 dell'allegato III della DGR 922/2017 con le correzioni e rettifiche formali di cui al comunicato n° 2/2017 della Giunta della Regione Emilia Romagna al quale si rimanda.

#### **Art. 75 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici);**

1. Valgono le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare i decreti e le deliberazioni della Giunta Regionale richiamati alla lettera D11 dell'allegato III della DGR 922/2017.
2. Si applicano inoltre le norme di PTCP e le disposizioni integrative del presente RUE, riportate nei volumi RUE 2.3a e RUE 2.3b.

#### **Art. 76 Prevenzione inquinamento luminoso;**

1. L'area di Scandiano è interessata dall'Osservatorio Astronomico di Iano e dalle relative zone di Tutela.
2. In tali ambiti e più in generale per la prevenzione dell'inquinamento luminoso si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare i disposti sovraordinati (norme di PTCP; Legge Regionale 19/2003 e DGR 1732/2015 di cui alla lettera D12 dell'allegato III della DGR 922/2017), nonché le prescrizioni specifiche riportate nei volumi RUE 2.3a e RUE 2.3b.

### **Capo V – Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti**

#### **Art. 77~~20~~ Aree per attrezzature e spazi collettivi (Articolazione e attuazione);**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità ed il miglioramento della qualità urbana.
2. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è articolata dal RUE, sulla base delle indicazioni del PSC, su due livelli:
  - servizi comunali;
  - servizi sovracomunali.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme alle aree a ciò destinate individuate nei POC e nei piani attuativi, costituiscono dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC.
4. Le dotazioni previste possono essere attuate:
  - direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previa accordo con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
  - attraverso i POC, all'interno degli Ambiti di trasformazione, secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai POC;
  - attraverso i POC, all'interno degli Ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere, sia direttamente sia attraverso Accordo con i privati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., interventi di adeguamento e potenziamento delle dotazioni esistenti.

**Art. 7821 Servizi pubblici e di interesse generale di livello comunale e sovracomunale;**

**1. Zone per l'istruzione e attrezzature scolastiche**

Comprendono le parti del territorio destinate ai vari cicli d'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo, dell'istruzione superiore, nonché le attrezzature culturali, ricreative, sportive e di servizio connesse agli edifici scolastici.

UF = 1,00 mq/mq

Indice Rapporto di copertura (ICQ) = 60%

H = 10 m

D1, D2, D3 = 5 m

De = 10 m

VI ≥ 0,5

**2. Zone per attrezzature ospedaliere, l'assistenza, i servizi sociali e igienico-sanitari**

Comprendono le parti del territorio occupate dall'ospedale e dalle altre attrezzature di carattere sociale e sanitario di livello sovracomunale.

Sono ammessi tutti gli interventi relativi ad edifici ed attrezzature del servizio assistenziale e sanitario pubblico, attuabili per intervento diretto sulla base di progetti esecutivi di intervento che dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale.

**3. Zone per attrezzature d'interesse comune**

Comprendono le parti del territorio destinate ai servizi pubblici, pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica, protezione civile, attività culturali, associative e politiche e di interesse collettivo.

UF = 1,00 mq/mq

Indice Rapporto di copertura (ICQ) = 60%

H = 10 m

D1, D2, D3 = 5 m

De = 10 m

VI ≥ 0,5

**4. Zone per il culto e le attrezzature religiose**

Comprendono le parti del territorio destinate alla generalità delle attrezzature e dei servizi religiosi o promossi da Enti religiosi, aventi oltre che fini di culto, finalità ricreative, culturali, assistenziali, ecc. Nel caso in cui alla data di adozione del RUE siano presenti usi residenziali, commerciali, terziari, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, purché la variazione proposta non determini un aumento della SCSe.

UF = 0,60 mq/mq

Indice Rapporto di copertura (ICQ) = 60%

H = 10 m (eccetto i campanili)

D1, D2, D3 = 5 m

De = 10 m

VI  $\geq$  0,5

#### 5. **Zone per attrezzature tecnologiche**

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche e/o d'interesse pubblico.

UF = 0,60 mq/mq

Indice Rapporto di copertura (ICQ) = 60%

H = 10 m (eccetto tralicci, torri piezometriche, ecc.)

D1, D2, D3 = 5 m

De = 10 m

VI  $\geq$  0,5

#### 6. **Zona per attrezzature fieristiche**

Comprende le aree del Capoluogo destinate al nuovo Polo fieristico. In tale zona è ammessa la realizzazione di strutture fisse e mobili da destinare ad attrezzature espositive e fiere.

UF = 0,50 mq/mq

Indice Rapporto di copertura (ICQ) = 50%

H = 12,00 m

D1, D2, D3 = 5 m

De = 10 m

VI  $\geq$  0,5

#### 7. **Zone per attività sportive**

Comprendono le parti del territorio occupate o destinate ad attrezzature per attività sportive in genere.

Possono essere realizzati fabbricati e impianti per attività sportive, aree per il gioco e per il tempo libero, elementi di arredo e servizio e quanto necessario allo svolgimento delle attività.

UF = 0,50 mq/mq

Indice Rapporto di copertura (ICQ) = 50%

H = 10,00 m

D1, D2, D3 = 5 m

De = 10 m

VI  $\geq$  0,5

#### 8. **Zone per il verde attrezzato e parco pubblico**

Comprendono le parti del territorio destinate a giardini e parchi pubblici, per il gioco, la ricreazione, il tempo libero.

Possono essere realizzati aree per il gioco, costruzioni ed elementi di arredo e servizio, funzionali alla fruizione del verde, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, percorsi ciclo pedonali.

UF = 0,01 mq/mq

Indice Rapporto di copertura (ICQ) = 50%

H = 10,00 m

D1, D2, D3 = 5 m

De = 10 m

VI ≥ 0,5

#### 9. **Zone per parcheggi**

Comprendono le parti del territorio occupate o destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Possono essere realizzate esclusivamente costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio.

#### 10. **Zone per attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto**

Comprendono le parti del territorio occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro potenziamento ed ampliamento, comprese tutte le attrezzature, strutture e impianti per l'inumazione, tumulazione e culto dei defunti, nonché gli edifici di servizio.

All'interno delle fasce di rispetto indicate nelle tavole del RUE sono vietati gli interventi di nuova edificazione fatta eccezione solamente per gli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti e la costruzione a titolo precario di edicole per la vendita dei fiori purché di SCS non superiore a 100 mq;

Per gli edifici eventualmente esistenti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

Tramite deliberazione del Consiglio Comunale e parere favorevole dei competenti servizi

dell'A.U.S.L., quando nella zona di rispetto cimiteriale siano previste aree e impianti d'interesse pubblico e collettivo, possono essere approvati progetti ed interventi pubblici e per attrezzature religiose non diversamente localizzabili, nel rispetto delle norme dell'ambito ricadente entro il perimetro di rispetto del cimitero.

Per gli edifici eventualmente esistenti sono consentiti gli interventi di recupero e gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio nel rispetto della normativa vigente in materia.

#### **Art. 7924-bis Strutture commerciali e Disciplina del commercio;**

1. Per quanto attiene la disciplina del commercio, **il PSC, con specifiche siglature e perimetri, individua le aree idonee nelle tavole 2.11 a e 2.11 b**, il RUE rimanda integralmente alla normativa nazionale e regionale di riferimento, come recepita e articolata nell'apposita normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia, con particolare riferimento al *Titolo III Insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale e disposizioni per la qualificazione della rete di vendita* (art. 17 – 27 delle Norme del PTCP), nonché all'*Allegato 6\_Insediamenti commerciali di rilevanza provinciale o sovracomunale*.

2. Relativamente alle strutture commerciali valgono inoltre, ove più restrittive le prescrizioni sovraordinate derivanti dall'applicazione delle Leggi Regionali e delle Deliberazioni del Consiglio e delle Giunta Regionale richiamate dalla lettera E1 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 80 Strutture ricettive;**

1. Per le strutture ricettive si applicano le disposizioni di PSC e RUE e, ove prescrittive e di maggiore dettaglio tecnico, le norme sovraordinate discendenti dalle prescrizioni di cui alle Leggi Regionali e Deliberazioni di Giunta Regionale richiamate alla lettera E2 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 81 Strutture per l'agriturismo;**

1. Per le strutture per l'agriturismo si applicano le disposizioni attuative di PSC e ove più restrittive le norme agricole di RUE, nonché i limiti d'intervento discendenti dall'applicazione delle Leggi Nazionali e Regionali e dalla Delibera di Giunta Regionale richiamate alla lettera E3 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 82 Impianti di distribuzione del carburante;**

1. Per gli impianti di distribuzione del carburante, regolamentati al precedente articolo 53 "servizi per la mobilità" vanno rispettati i limiti di intervento discendenti dall'applicazione della Legislazione vigente in materia al momento della realizzazione degli impianti stessi ed in particolare le disposizioni della DGR 335/2002 come modificata dalla DAL 208/2009 di cui alla lettera E4 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 83 Sale cinematografiche**

1. Oltre alle norme di PSC e RUE nella localizzazione delle sale cinematografiche si dovranno rispettare le norme di PTCP (art. 14 comma 9-17-18-19) nonché la LR 12/2006 e la DAL 71/2012 richiamate alla lettera E8 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 84 Scuole e servizi educativi;**

1. Oltre alle norme di PSC e RUE nella realizzazione delle scuole e dei servizi educativi si dovranno rispettare le prescrizioni sovraordinate discendenti dall'applicazione dei Decreti, Leggi, Deliberazioni dell'Assemblea Legislativa Regionale, Circolari Ministeriali, richiamate alla lettera E6 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 85 Associazioni di promozione sociale e organizzazioni di volontariato;**

1. Per gli edifici ed i locali destinati agli usi di cui al presente articolo si applicano le norme delle zone, degli ambiti e dei tessuti del presente RUE nel rispetto delle prescrizioni sovraordinate di cui alle LR 9/2002 e 12/2005 (in particolare art. 11) richiamate alla lettera E7 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 86 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande;**

1. Oltre alle norme di natura urbanistica ed edilizia di cui al presente RUE, i locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari o bevande devono rispettare le norme sovraordinate discendenti dalla applicazione dei Decreti, Leggi, Regolamenti, Deliberazioni di Giunta Regionale e Determinazioni richiamate alla lettera E8 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 87 Impianti Sportivi;**

1. Oltre alle norme di natura urbanistico-edilizia di cui al presente RUE, nella progettazione ed esecuzione delle attrezzature ed impianti sportivi dovranno essere osservate le prescrizioni discendenti dall'applicazione delle Leggi, Decreti, Deliberazioni e Determinazioni richiamate alla lettera E9 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 88 Strutture Termali;**

1. Nel Comune di Scandiano non esistono, né sono presenti strutture termali di cui alla lettera E10 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 89 Strutture Sanitarie;**

1. Nella progettazione e realizzazione delle strutture sanitarie andranno rispettate le norme di PSC e RUE e ove più restrittive e/o dettagliate le prescrizioni sovraordinate discendenti dall'applicazione dei Decreti, Leggi, Deliberazioni e Determinazioni richiamate alla lettera E11 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 90 Strutture Veterinarie;**

1. Nella progettazione e realizzazione delle strutture veterinarie andranno rispettate le norme di PSC e RUE e ove più restrittive e/o dettagliate le prescrizioni sovraordinate discendenti dall'applicazione dei Decreti, Leggi, Deliberazioni e Determinazioni richiamate alla lettera E12 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

#### **Art. 91~~24~~<sup>ter</sup> Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito – sale scommesse;**

1. Per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a una distanza inferiore a cinquecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile, e oratori.
2. Sono inoltre individuati quali ulteriori luoghi sensibili da cui rispettare le distanze di cui al comma precedente: parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, RSA, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.
3. Tale distanza è misurata sul percorso pedonale più breve che collega i rispettivi punti di accesso.
4. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grande e media struttura di vendita; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali, nei lotti funzionali con presenza di ERS e in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
5. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
6. È fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.
7. L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.
8. Vanno in ogni caso osservate le disposizioni più restrittive discendenti dall'applicazione della legislazione vigente in materia alla data di realizzazione degli interventi, ivi comprese le Leggi Regionali n° 5/2013; n° 18/2016 e la DGR 831/2017 richiamate alla lettera E13 dell'allegato III alla DGR 922/2017.

## **TITOLO IV – MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA (DI CUI ALL’ALLEGATO IV DGR 922/2017).**

### **Capo I – Modulistica Edilizia Unificata**

#### **Art. 92 Richiesta e presentazione dei titoli ed istanze edilizie;**

1. Per la richiesta o presentazione dei titoli ed istanze edilizie di cui all’allegato IV della D.G.R. n. 922/2017 si utilizza obbligatoriamente la modulistica unificata regionale, come modificata a “Correzione di errori materiali e rettifiche formali alla modulistica unificata” di cui alla Comunicazione della Giunta della Regione Emilia Romagna PG 2017.076132 del 11/12/2017.

Per le restanti pratiche ed istanze relative agli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali che interessano il territorio comunale si rimanda ai moduli comunali pubblicati sul sito WEB del Comune (<http://www.comune.scandiano.re.it/modulistica/>).

2. La modulistica unificata è articolata come segue:

Modulo 1 - Presentazione o richiesta di titolo edilizio o istanza di conferenza di servizi preventiva

Modulo 2 – Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza

Modulo 3 – Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di agibilità

Modulo 4 - Relazione tecnica di asseverazione della Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di agibilità

Modulo 5 – Comunicazione fine lavori per opere soggette a CILA

Modulo 6 – Comunicazione opere temporanee o stagionali

Modulo 7 – Comunicazione di accatastamento da rurale a urbano

Allegato – Altri dati di localizzazione

Allegato – Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese

Allegato – Asseverazione di altri tecnici

Allegato – Dati geometrici di altri immobili

# PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

## TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

### Capo I – SUE, SUAP e organismi consuntivi

#### **Art. 93~~ter~~ Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è organo consultivo del Comune al quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, **nel rispetto della vigente legislazione ed in particolare dall'art. 6 della LR 15/2013 come modificata dalla LR 12/2017.**
2. La Commissione si esprime:
  - a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici; **ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'art. 149 comma 9 del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42;**
  - b) sugli interventi edilizi sottoposti a **CILA**, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).
3. Altri progetti di opere edilizie possono essere sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio qualora si tratti di interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica o paesistico-ambientale, **a giudizio dei competenti uffici istruttori del comune.**
4. I pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

#### **Art. 94 ~~8-<sup>quater</sup>~~ – Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano una elevata competenza, specializzazione ed esperienza nelle materie di cui al comma 1 dell'art. ~~8-<sup>ter</sup>~~93.
2. La Commissione è composta da cinque componenti tra i quali vengono nominati un presidente ed un vicepresidente. I componenti sono scelti, in base alla loro esperienza scientifica, tecnica e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro.
3. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.
4. La Commissione, il presidente ed il vicepresidente sono nominati dalla Giunta Comunale e restano

in carica cinque anni. I componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 della Legge n. 444/1994 modificata e integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

5. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
6. In caso di cessazione o decadenza di componenti, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
7. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un operatore del Servizio comunale competente designato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia. Di norma è presente ai lavori della commissione l'operatore tecnico che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.
8. L'indennità spettante ai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

**Art. 95 ~~8~~ quinquies – Funzionamento e pubblicità della commissione;**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.
2. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce nella Sede Comunale, di norma almeno una volta al mese, e comunque tutte le volte che vi è la necessità, su convocazione del Presidente.
3. La convocazione deve essere inviata in forma scritta o tramite posta elettronica e deve pervenire ai componenti almeno 3 giorni prima della seduta.
4. Le adunanze non sono pubbliche e sono valide se intervengono più della metà dei componenti.
5. La Commissione esprime parere sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
  - favorevole;
  - favorevole con prescrizioni;
  - contrario.I pareri devono sempre essere adeguatamente motivati.
6. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
7. La Commissione è chiamata a esprimersi sulla base di istruttoria svolta dagli Uffici comunali competenti. Per progetti sostanzialmente non conformi alle normative il diniego può essere espresso senza acquisire il parere della Commissione. Il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.
8. La Commissione si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del titolo abilitativo o della valutazione preventiva. Può esprimere un parere che comporti la necessità di adeguamento del progetto rientrando nelle modeste modifiche di cui all'art. .
9. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
10. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
11. Delle adunanze della Commissione viene redatto verbale firmato dal Presidente e dal Segretario.

12. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia competente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 8 septies.

#### **~~Art. 8 sexies – Valutazione preventiva~~**

- ~~1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. La relazione deve contenere:
  - Individuazione dei vincoli eventualmente presenti sull'immobile;
  - Progetto di massima nel rispetto della categoria dell'intervento eventualmente prescritta;
  - Tabella degli indici urbanistici ed edilizi nel rispetto degli strumenti urbanistici;
  - Definizione delle destinazioni d'uso consentite~~
- ~~2. La valutazione preventiva è formulata dallo sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata.~~
- ~~3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della SCIA a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione.~~
- ~~4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria, per spese istruttorie, dell'importo stabilito, in relazione alla complessità dell'intervento.~~

#### **~~Art. 8 septies – Riesame~~**

- ~~1. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello Unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.~~
- ~~2. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.~~
- ~~3. Il riesame è previsto anche in tutti i casi di cui le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia competente non sono conformi, anche in parte, al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.~~
- ~~4. Il Sindaco, entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della richiesta di cui ai commi 1 e 2 o della comunicazione di cui all'art. 8 quinquies, può provvedere, con atto motivato, ad annullare o modificare la determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, nei soli casi in cui riscontri contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.~~

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.

### Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

#### Art. 96 Esecuzione dei lavori;

1. L'esecuzione dei lavori deve essere fatta nel rispetto della vigente legislazione in materia osservando le disposizioni dettate ai precedenti articoli del Titolo V nonché le prescrizioni tecniche prestazionali di cui agli articoli dei volumi del presente RUE 2.3a e 2.3b.
2. Per quanto riguarda l'occupazione di suolo pubblico si applica il Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche vigente al momento della esecuzione dei lavori.

## TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

#### Art. 97 Qualità urbana prescrizioni;

1. La qualità urbana si persegue attraverso il rispetto delle norme di PSC e RUE, con particolare riferimento agli indirizzi normativi del PSC vigente, alle schede prestazionali di cui ai volumi 2.3a e 2.3b; si vedano al riguardo in particolare i seguenti articoli dell'elaborato RUE 2.3. a:

Art. 1 – Schede prestazionali approccio prestazionale;

Art. 2 – Applicazione della disciplina prestazionale;

Art. 17 – Spazio edificato Generalità;

#### ~~Art. 24 Ambiti urbani consolidati Tessuti urbani. Criteri generali d'intervento~~

- ~~11. Per tessuto urbano s'intende un'organizzazione territoriale, urbanistica – edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.~~
- ~~12. All'interno dei tessuti urbani, il RUE persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, d'incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.~~
- ~~13. Per ogni tessuto urbano vengono definiti:
  - i caratteri del tessuto;
  - la normativa funzionale;
  - gli indici e i parametri urbanistici per gli interventi edilizi;
  - le eventuali prescrizioni specifiche.~~
- ~~14. Il RUE si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando gli indici e i parametri specificati per ciascun tessuto.~~
- ~~15. Gli interventi di nuova costruzione che interessino lotti liberi superiori ai 2.000 mq nonché tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la necessità di integrazione ovvero potenziamento delle dotazioni di spazi e/o di infrastrutture di urbanizzazione, sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o~~

carenti.

- ~~16. La normativa funzionale individua per ognuno dei tessuti urbani i Gruppi Funzionali (GF) non ammessi.~~
- ~~17. Per i lotti ricadenti all'interno della Zona B4 "Residenziale di completamento a volumetria definita" prevista dal previgente PRG, per un periodo transitorio di 2 anni dall'approvazione del RUE, possono essere applicate le norme urbanistico-edilizie originarie. Scaduto tale periodo, varranno le norme urbanistico-edilizie dei tessuti del RUE all'interno dei quale tali lotti ricadono.~~
- ~~18. All'interno degli ambiti urbani consolidati, oltre all'indice Uf previsto nei singoli tessuti, è possibile realizzare la dotazione minima di autorimesse private pertinenziali previste dalla legge 122/89 fino a 33 mq ogni 100 mq di Su. Oltre tale dotazione, la superficie per autorimesse va computata all'interno dell'Uf previsto nei singoli tessuti.~~
- ~~19. Ai fini della definizione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi si precisa che per densità territoriale si intende  $Ut=Sc/St$  e densità fondiaria  $Uf=Sc/Sf$ .~~
- ~~20. Si definiscono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono né Su né Sa le costruzioni aventi carattere pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, tettoie in legno, serre e manufatti assimilabili. Tali costruzioni devono in ogni caso essere realizzate con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a 10 mq per lotto e altezza massima superiore a ml. 2,50 e dovranno distare dai confini almeno ml. 1,50 salvo accordo scritto tra le proprietà confinanti.~~

## Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

### Art. 98 caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;

1. Per quanto riguarda i requisiti in merito a caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici si deve rispettare quanto riportato all'Art 20" dell'elaborato RUE 2.3 a:
2. Per quanto riguarda i requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo; si rinvia alle schede prestazionali riportate nell'elaborato RUE 2.3b;

### Art. 99 incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;

1. Per le modalità di incentivazione si rimanda all'allegato RUE 2.3b e alle relative schede, nonché alle delibere comunali vigenti al momento di presentazione dei titoli abilitativi.

### Art. 100 prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon e metano;

1. Per gli interventi urbanizzativi ed edilizi che coinvolgono terreni nei quali, in base alle conoscenze storiche e/o ai dati emersi dalla relazione idrogeologica, vi possa essere la presenza di gas radon, di esalazioni spontanee di metano, di concentrazioni di tali elementi nel suolo e nelle acque sotterranee, dovranno essere adottate opportune misure di contrasto del rischio potenziale quali la ventilazione dei piani interrati, seminterrati e terra e dovrà essere rispettata la legislazione vigente in materia in E.R. (Si veda la legislazione nazionale di riferimento D.Lgs. 230/95 come modificato dal D.L. 26 maggio 2000 n. 241 "Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti" e dal

D.Lgs. 9 maggio 2001 n. 257; si veda anche la direttiva EUROPEA 2013/59/EURATOM che dovrebbe essere recepita dagli stati membri entro il 6 febbraio 2018).

**Art. 101 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;**

1. Per le specifiche sulle dotazioni igienico sanitarie si rimanda all'allegato RUE 2.3b ed alle relative schede.

**Art. 102 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");**

1. Si applicano le disposizioni di Legge vigenti in materia ed in particolare le disposizioni della DGR 699/2015 richiamata alla lettera D5 dell'allegato III alla DGR 922/2017, nonché, ove non contrastanti, le deliberazioni riportate nelle schede tecniche di dettaglio del volume RUE 2.3b.

## **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

**Art. 103 Spazio aperto pubblico e di uso pubblico, generalità;**

1. Si rinvia all'art. 3 del volume RUE 2.3a.

**Art. 104 Interfacce tra edifici e spazio pubblico;**

1. Si rinvia agli art.17 e art.18 del volume RUE 2.3a.

**Art. 105 Aggregazione di edifici;**

1. Si rinvia agli art.17 e art.19 del volume RUE 2.3a.

**Art. 106 ~~9~~ Strade - Campi di competenza;**

1. E' compito del POC dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal PSC, sia attraverso interventi inseriti nei programmi comunali delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli Ambiti di trasformazione, verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del PSC.
2. Il RUE individua in particolare:
  - gli ambiti di protezione ambientale di corridoi infrastrutturali;
  - la rete della viabilità locale;
  - la rete primaria dei percorsi ciclopeditoni;sulla base delle caratteristiche tecniche e prestazionali delle infrastrutture già programmate dal PSC.
3. La rete della viabilità locale e la rete primaria dei percorsi ciclopeditoni potranno inoltre essere previste all'interno dei POC e dei PUA, ad integrazione e completamento degli schemi di rete previsti dal PSC e specificati nel RUE.

**Art. 107 ~~10~~ Classificazione della viabilità;**

1. La classificazione della viabilità sulla base del nuovo Codice della Strada, individuata nella tavola del Quadro Conoscitivo (QC) del PSC, con le relative fasce di rispetto, sono riportate all'interno degli elaborati progettuali del RUE.
2. La viabilità, classificata sulla base della legislazione e regolamentazione di riferimento, può essere implementata e attuata anche sulla base di specifici piani di settore.

**Art. 108 ~~11~~– Ambiti di protezione ambientale di corridoi infrastrutturali;**

1. Gli ambiti di protezione ambientale di corridoi infrastrutturali, si configurano come corridoi di salvaguardia per la fattibilità degli interventi.
2. Tali ambiti rappresentano l'impronta massima all'interno del quale localizzare il tracciato viabilistico e i suoi indispensabili equipaggiamenti funzionali e ambientali.
3. Le indicazioni grafiche del RUE relative al tracciato hanno quindi valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del tracciato, fino alla redazione dei progetti esecutivi. Le eventuali parti del territorio non più destinate dal progetto infrastrutturale alla viabilità, saranno assoggettate alla destinazione di zona contermine. Nel caso in cui il tracciato, nella sua versione progettuale definitiva, uscisse dall'impronta infrastrutturale individuata, dovrà essere predisposta una specifica variante urbanistica.
4. Nella progettazione delle infrastrutture, dovranno essere previste opere di mitigazione (naturali e artificiali) e di ambientazione paesaggistica ritenute necessarie.
5. Sono vietate nuove costruzioni.

**Art. 109 ~~12~~– La rete della viabilità locale;**

1. La rete della viabilità locale, indicata nelle tavole di progetto del RUE, si configura come la viabilità esistente e prevista a servizio degli insediamenti.
2. Le indicazioni grafiche del RUE relative al tracciato hanno quindi valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione del tracciato fino alla redazione di eventuali progetti esecutivi di modifica o di ampliamento della strada.
3. Nella progettazione della viabilità, dovranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali e ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione della viabilità.
4. Sono vietate nuove costruzioni.

**Art. 110 Portici;**

1. Si rimanda all'Art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" e all'Art. 19 "Aggregazioni di edifici" del volume RUE 2.3 a e alle schede tecniche di dettaglio di cui al volume RUE 2.3b.

**Art. 111 ~~13~~– La rete primaria dei percorsi ciclo – pedonali;**

1. La rete primaria dei percorsi ciclo - pedonali, indicata schematicamente nelle tavole grafiche del RUE, si configura come il sistema dei percorsi ciclo - pedonali a servizio degli insediamenti.
2. Le indicazioni grafiche del RUE relative alla rete dei percorsi ciclo pedonali hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorso e delle sue interconnessioni funzionali fino alla redazione dei progetti esecutivi.
3. Nella progettazione dei percorsi, dovranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali e ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione della rete ciclo – pedonale.
4. Sono vietate nuove costruzioni di fabbricati o manufatti che ostacolano i percorsi.

**Art. 112 ~~17~~– Parcheggi di urbanizzazione pubblici e di uso pubblico (P1);**

1. I parcheggi di urbanizzazione P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio del sistema della mobilità veicolare, della popolazione e delle attività insediate e/o insediabili.
2. I parcheggi P1 in quanto dotazioni territoriali, sono necessari per assicurare la funzionalità degli insediamenti. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare.

3. Per interventi di recupero e/o ampliamento del patrimonio edilizio esistente, lo standard di parcheggi P1 richiesto si calcola in rapporto all'aumento di Superficie Utile e/o di Carico urbanistico.
4. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono da reperire nell'ambito della Superficie territoriale o fondiaria degli interventi edilizi da cui discendono, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, nei differenti ambiti del RUE.
5. I parcheggi pubblici o di uso pubblico P1 sono da reperire, in relazione alle destinazioni d'uso degli interventi da realizzare, ed ai diversi ambiti, nelle seguenti misure:
  - GF 1: 15 mq/100 mq di SU per interventi di ampliamento inferiori a 100 mq di SU;  
25 mq/100 mq di SU per interventi di ampliamento superiori a 100 mq di SU e per interventi di ristrutturazione che comportino incremento del numero degli alloggi;
  - GF 2: 40 mq/100 mq di SU;
  - GF 3: 40 mq/100 mq di SU;
  - GF 4: 20 mq/100 mq di SU;
  - GF 5: come previsto in progetto; il progetto pubblico dovrà in ogni caso contenere un'attenta valutazione delle problematiche in ordine allo stazionamento e alla mobilità indotte dalle trasformazioni programmate.
6. Negli ambiti di trasformazione pregressi di cui al successivo art. 30, dopo la scadenza dei termini previsti dalle convenzioni urbanistiche dei PUA e dalle normative in materia, per gli interventi nei lotti non ancora edificati, non è dovuta la realizzazione dei parcheggi P1 quando gli stessi risultino già realizzati nella misura dovuta nell'ambito del PUA, mentre è dovuta, nelle misure sopra stabilite, per gli interventi nei lotti già edificati che prevedano incrementi del carico urbanistico ed ampliamento oltre i limiti già definiti nei PUA.
7. Nei centri e nei nuclei storici i parcheggi P1 sono da reperire in misura di 15 mq/100 mq di SU indipendentemente dalle destinazioni d'uso.
 

Sono fatte salve misure diverse eventualmente stabilite per le singole destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano gli ambiti del RUE, ovvero dettati dalle norme relative alle attrezzature commerciali.
8. Nella realizzazione dei parcheggi P1 non occorre rispettare le distanze dal confine di zona o di ambito D1, dai confini di proprietà D2 e dal confine stradale, fatto salvo quanto previsto dalla normativa in materia (Codice della Strada).
9. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera un posto auto pari a 25 mq. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento (con stalli di sosta fissati indicativamente in m 2,50 per m 5,00) e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P1 ed il numero dei posti auto, superiore a 25.
10. Ogni qualvolta possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati.
11. Apposita deliberazione comunale fissa le tariffe per la eventuale monetizzazione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1.

**Art. 113 ~~18~~ Parcheggi di pertinenza degli edifici e autorimesse (P2);**

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P2 sono parcheggi, al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato o condominiale.
2. I parcheggi P2, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, sono da reperire nell'ambito della superficie fondiaria dei singoli edifici, si possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati. Tali parcheggi possono essere realizzati,

ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Gli stessi vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, in misura non inferiore a 33 mq ogni 100 mq di SU.

Se interrati, i P2 possono essere realizzati al confine di una zona pubblica, ferme restando le distanze minime dal confine stradale stabilite dal Codice della strada e disciplinate dal RUE.

3. Sono fatte salve misure maggiori eventualmente stabilite per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano i singoli ambiti del RUE, ovvero dettati dalle norme relative alle attrezzature commerciali.
4. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2 si considera un posto auto scoperto pari a 25 mq (con stalli di sosta fissati indicativamente in m 2,50 per m 5,00) e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P2 ed il numero dei posti auto, superiore a 25.  
Le autorimesse e i posti auto coperti sono computati in misura pari alla loro superficie al netto degli eventuali muri perimetrali ed esclusi gli spazi di accesso e manovra, quali corsie e rampe.
5. I parcheggi P2, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale soltanto nel rispetto di quanto stabilito dalla legge.
6. Per interventi di recupero e/o ampliamento del patrimonio edilizio esistente, lo standard di parcheggi P2 richiesto si calcola in rapporto all'aumento di Superficie Utile e/o di Carico urbanistico.
7. Per interventi ed usi di carattere commerciale dovranno essere reperiti i parcheggi di pertinenza in conformità alla disciplina regionale vigente:

Esercizi di vicinato: 33 Mq/100 Mq di S.U.

Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
  - 1 posto-auto ogni 30 mq. di Sv o frazione
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:
  - 1 posto auto ogni 18 mq. di Sv o frazione
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita:
  - 1 posto auto ogni 13 mq. di Sv o frazione
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita:
  - 1 posto auto ogni 8 mq. di Sv o frazione

Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
  - 1 posto auto ogni 40 mq. di Sv o frazione
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:
  - 1 posto auto ogni 25 mq. di Sv o frazione
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita:
  - 1 posto auto ogni 20 mq. di Sv o frazione
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita:
  - 1 posto auto ogni 16 mq. di Sv o frazione

#### **Art.114 Piazze e aree pedonalizzate;**

1. Si rimanda all'Art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" riportato nell'elaborato RUE 2.3 a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b.

#### **Art. 115 Passaggi pedonali e marciapiedi;**

1. Si rimanda all'Art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" e all'Art. 19 "Aggregazioni di edifici" riportati nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b.

#### **Art. 116 Passi carrai ed uscite per autorimesse;**

1. Si rimanda all'Art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" e all'Art. 19 "Aggregazioni di edifici" riportati nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b;

#### **Art. 117 Recinzioni;**

1. Si rimanda all'Art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" riportato nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b;

### **Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.**

#### **Art. ~~118~~19 Rete ecologica;**

1. Il PSC specifica, nella tavola PSC 2.2b, la Rete ecologica polivalente di livello Provinciale (quale sistema di elementi spaziali – nodi e connessioni ecologiche – che disegna uno scenario di riequilibrio dell'ecosistema a livello provinciale) e la integra con la rete ecologica di rilevanza comunale (quale sistema interconnesso delle componenti di significativo valore naturalistico locale).
2. La rete ecologica risulta suddivisa in funzione della sua rilevanza ecologica e dei suoi obiettivi di salvaguardia e valorizzazione, nei seguenti elementi:
  - a) Rete ecologica di valenza provinciale:
    - a.1 Corridoi secondari in ambito pianiziale;
    - a.2 Sistema della connettività ecologica collinare-montana;
    - a.3 Connessioni primarie collina-pianura;
    - a.4 Connessioni collina-pianura;
    - a. 5 Punti di conflitto principali.
  - b) Rete ecologica di valenza comunale:
    - b.1 Corridoi secondari in ambito collinare;
    - b.2 Formazioni ripariali (buffer zones);
    - b.3 Potenziamento del sistema delle siepi e dei filari;
    - b.4 Varchi di connessione;
    - b.5 Filari.
3. Le tavole del RUE (tav. 3.8a-d) riprendono la classificazione e la localizzazione degli elementi costitutivi la rete ecologica. Per la relativa disciplina si rimanda all'*Allegato 4* degli *Indirizzi normativi* del PSC.
4. In particolare, il RUE disciplina puntualmente le *connessioni primarie collina – pianura*, le *connessioni collina – pianura*, i *varchi di connessione*, rimandando la disciplina degli altri elementi della rete ecologica agli indirizzi normativi del PSC.
  - a) le *connessioni primarie collina – pianura*, sono rappresentate dalle porzioni di territorio che possono svolgere un rilevante ruolo di connessione tra la riserva di biodiversità collinare e la zona di pianura. In tali zone il RUE, come indicato dal PSC, persegue la salvaguardia delle formazioni di rilevanza

ecologica esistenti e la continuità della connessione, limitando la realizzazione di barriere sia di tipo edilizio, sia di tipo infrastrutturale. Tutti gli interventi previsti all'interno di tale ambito, dovranno verificare il mantenimento delle connessioni ecologiche attraverso specifiche valutazioni e approfondimenti e il loro potenziamento, anche attraverso specifici interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione.

All'interno di tale ambito, non sono ammesse nuove costruzioni, mentre è ammesso l'ampliamento di quelle esistenti e se adeguatamente compensate, con la realizzazione di formazioni boscate con specie autoctone arboree ed arbustive di dimensione almeno pari a quella oggetto dell'intervento di trasformazione;

- b) le *connessioni collina – pianura*, sono rappresentate dagli elementi del reticolo idrografico e dalle fasce vegetate correlate, che rappresentano elementi di connessione di secondaria rilevanza tra la rete ecologica della collina e quella della pianura. Nelle connessioni collina-pianura il RUE persegue l'ampliamento e la continuità della fascia arboreo-arbustiva esistente, il mantenimento e il ripristino della continuità dell'ambiente acquatico, per garantire la funzionalità e la continuità ecologica del sistema. Nelle connessioni collina-pianura sono vietate nuove edificazioni, mentre è ammesso l'ampliamento di quelle esistenti e se adeguatamente compensate, con la realizzazione di formazioni boscate con specie autoctone arboree ed arbustive di dimensione almeno pari a quella oggetto dell'intervento di trasformazione.

Nelle connessioni collina-pianura sono di norma vietati gli interventi di taglio della vegetazione arborea o arbustiva esistente, fatti salvi:

- gli interventi per garantire la sicurezza idraulica del territorio;
- gli interventi correlati a opere previste da strumenti di pianificazione provinciali o regionali, solo se compensati con interventi di nuova piantumazione che interessino una superficie almeno pari a quella danneggiata;
- i tagli di specie alloctone solo se sostituite con specie autoctone.

Potrà essere consentito il taglio della vegetazione arborea e/o arbustiva esistente al fine di garantire eventuali operazioni di abbattimento necessarie alla funzionalità della distribuzione irrigua e della sicurezza idraulica;

c) i *varchi di connessione* sono le zone in corrispondenza di fenomeni di conurbazione lineare, finalizzati a garantire la continuità della rete ecologica e la permeabilità dell'edificato. Come indicato dal PSC, in corrispondenza dei varchi di connessione ecologica il RUE individua cartograficamente l'ambito di salvaguardia dei varchi esistenti, all'interno del quale è vietato qualsiasi intervento che ostruisca la continuità dei varchi medesimi, ad eccezione degli interventi infrastrutturali previsti da strumenti di pianificazione provinciale o regionale e solo se accompagnati da azioni di mitigazione che garantiscano la continuità delle connessioni ecologiche. Sono consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti che non riducano l'ampiezza del varco libero.

#### **Art.119 Aree Verdi;**

1. Si rimanda all'Art. 4 "Aree verdi urbane" riportato nell'elaborato RUE 2.3a;

#### **Art. 120 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;**

1. Si rimanda all'Art. 5 "Parchi e giardini di interesse storico e documentale" riportato nell'elaborato RUE 2.3a

#### **Art. 121 Orti urbani;**

1. Si rimanda all'Art. 6 "Orti urbani" riportato nell'elaborato RUE 2.3a ;

#### **Art.122 Parchi e percorsi in territorio rurale;**

1. Si rimanda all'Art. 7 "Spazi pubblici fruibili in territorio rurale" riportato nell'elaborato RUE 2.3a;

## Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

### Art. 123 Attrezzature e infrastrutture - generalità;

1. Si rimanda all'Art. 8 riportato nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b;

### Art. 124 Attrezzature;

1. Si rimanda all'Art. 9 riportato nell'elaborato RUE 2.3a;

### Art. ~~125~~41 Vincoli infrastrutturali del RUE;

1. Nelle tavole del RUE sono individuati con apposita simbologia grafica i vincoli infrastrutturali relativi alle linee elettriche, alle stazioni di telefonia mobile, alle antenne e ripetitori radio e TV, ai pozzi.
2. Per tali vincoli, il RUE rimanda la disciplina attuativa alle specifiche norme e regolamenti nazionali e regionali di settore.

### Art. 126 Approvvigionamento idrico;

1. Si rimanda all'Art. 10 "Rete e impianti di approvvigionamento idrico" riportato nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b;

### Art. 127 Depurazione e smaltimento delle acque;

1. si rimanda all'Art. 11 "Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque" riportato nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b;

### Art. 128 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;

1. Si rimanda all'Art. 12 "Rete e impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani" riportato nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b;

### Art. 129 Distribuzione dell'energia elettrica;

1. si rimanda all'Art. 13 "Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica" riportato nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b;

### Art. 130 Distribuzione del gas;

1. Si rimanda all'Art. 14 "Rete e impianti di distribuzione del gas" riportato nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b

### Art. 131 Ricarica dei veicoli elettrici;

1. Si rimanda all'Art. 13 "Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica" riportato nell'elaborato RUE 2.3a

### Art. 132 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;

1. Si rimanda all'Art. 15 "Rete e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento" riportato nell'elaborato RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b.

### Art. 133 Telecomunicazioni;

1. si rimanda all'Art. 16 "Rete e impianti per le telecomunicazioni" riportato nell'elaborato RUE 2.3a  
si rimanda inoltre al Regolamento comunale per l'installazione di impianti di telefonia mobile approvato con DCC n°. 20 del 28/04/2016.

## Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

### **Art. 134 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;**

1. si rimanda all'art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" del RUE 2.3a ed ai requisiti specifici dell'allegato RUE 2.3b.

### **Art. 135 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;**

1. si rimanda all'art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" del RUE 2.3a ed ai requisiti specifici dell'allegato RUE 2.3b.

### **Art. 136 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;**

1. si rimanda all'art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" del RUE 2.3a ed ai requisiti specifici dell'allegato RUE 2.3b.

### **Art. 137 Allineamenti;**

1. si rimanda all'art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" del RUE 2.3a ed ai requisiti specifici dell'allegato RUE 2.3b.

### **Art. 138 Piano del colore;**

1. Si rimanda al Piano del colore (Centro storico di Scandiano) approvato con DCC n 7 del 18/01/1990.

### **Art. 139 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;**

1. si rimanda al "Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale per la pubblicità e per l'effettuazione del servizio di pubbliche affissioni" approvato con DCC n. 15 del 29/03/2017 e al "Regolamento per la disciplina delle vetrine, delle insegne di esercizio, delle tende da sole e degli altri mezzi pubblicitari nell'ambito del centro storico di Scandiano ed Arceto", approvato con DCC n. 70 del 28/09/2004.
2. Vanno inoltre rispettate le prescrizioni di cui alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b

### **Art. 140 Cartelloni pubblicitari;**

1. si rimanda al "Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale per la pubblicità e per l'effettuazione del servizio di pubbliche affissioni" approvato con DCC n. 15 del 29/03/2017 e al "Regolamento per la disciplina delle vetrine, delle insegne di esercizio, delle tende da sole e degli altri mezzi pubblicitari nell'ambito del centro storico di Scandiano ed Arceto", approvato con DCC n. 70 del 28/09/2004.

### **Art. 141 Muri di cinta;**

1. si rimanda all'art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" del RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio di cui al volume RUE 2.3b.

### **Art. 142 ~~22~~ Beni culturali e sistema insediativo storico 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. 143 ~~23~~ Edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale;**

1. Il RUE individua, nelle tavole di progetto, tre classi di edifici d'interesse storico-architettonico,

tipologico-ambientale e testimoniale articolando come di seguito specificato le modalità di intervento:

- A) **edifici di interesse storico – architettonico**, disciplinati dal PSC, sulla base delle caratteristiche specifiche degli edifici, con la modalità di intervento:
- restauro scientifico (RS)
  - restauro e risanamento conservativo (RRC)
- B) **edifici di interesse tipologico – ambientale**, disciplinati, sulla base delle caratteristiche specifiche degli edifici, con le modalità di intervento:
- restauro e risanamento conservativo (RRC)
- C) **edifici di interesse testimoniale**, disciplinati sulla base delle caratteristiche specifiche degli edifici, con la modalità di intervento:
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RVP);

I progetti di intervento sui fabbricati individuati al comma precedente, dovranno essere corredati dagli elaborati e dagli elementi di analisi e progettuali in scala adeguata e da una relazione illustrativa che evidenzia l'evoluzione urbanistico - edilizia degli immobili interessati, gli elementi di interesse tipologico-ambientale e testimoniale presenti negli edifici ed i criteri e i contenuti del progetto tesi alla conservazione e valorizzazione degli stessi. La relazione dovrà altresì documentare lo stato di conservazione dei fabbricati e la necessità di interventi aventi carattere più radicale, quali la sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio. Nel caso gli edifici di cui alle lettere B) e C) presentino caratteristiche di fatiscenza, degrado igienico o strutturale o siano parzialmente demoliti o crollati, da dimostrare con apposita perizia tecnica, l'intervento potrà essere realizzato mediante la categoria di intervento del Ripristino tipologico (RT).

2. I fabbricati che non sono classificati di interesse ai sensi del presente articolo e compresi negli ambiti del sistema insediativo storico, sono assoggettati alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia (RE) con possibilità di ampliamento del 20%, nel rispetto delle seguenti distanze minime:
  - D1, D2, D3: 5 metri
3. I fabbricati impattati da sistemi infrastrutturali stradali, ferroviari e idraulici, a esclusione degli edifici di interesse storico – architettonico, possono essere motivatamente traslati, mantenendone inalterate le caratteristiche dimensionali e formali. Il nuovo assetto proposto è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato. Le caratteristiche tipologico-architettoniche degli edifici e delle sistemazioni esterne devono armonizzarsi alle tradizioni costruttive del luogo.
4. Per la definizione delle modalità di intervento RS, RRC, RT, si rimanda alla legislazione regionale di riferimento. All'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RVP) sono assoggettate le unità edilizie con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, modularità e linearità dei prospetti).

Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di RUE.

5. A servizio degli edifici di interesse storico–architettonico, tipologico–ambientale, testimoniale 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. Oltre tale dotazione, la superficie per autorimesse va computata all'interno dell'Uf eventualmente previsto
6. Strutture insediative territoriali storiche non urbane

Gli elaborati di progetto del RUE individuano le Strutture insediative territoriali storiche non urbane, in conformità alle disposizioni del PTCP (art. 50), con particolare riferimento ai commi 6, 7 e 8 ai quali si rimanda.

In tali ambiti, sono vietate nuove costruzioni, se non per scopi produttivi agricoli e previa predisposizione di un Piano di Investimenti in Azienda Agricola (PIA), che assuma la forma e le procedure del PUA d'iniziativa privata.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di manutenzione (ordinaria e straordinaria); sugli edifici d'interesse storico – architettonico, tipologico–ambientale, testimoniale sono consentite le modalità d'intervento specificatamente assegnate.

Per quanto riguarda gli aspetti paesistico – ambientali, gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio, salvaguardando e valorizzando gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari d'alberi, canali, fossi di scolo, ecc.), alla conservazione dei convisivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento arboreo ed arbustivo con essenze autoctone.

Le funzioni ammesse sono quelle in atto alla data di adozione del RUE. E' inoltre ammessa la possibilità di recupero per fini extra agricoli dei fabbricati rurali, come disciplinata dal successivo art. 37.

#### **Art. 144 ~~23 bis~~– Zona di tutela della struttura centuriata;**

Corrispondono agli elementi dell'impianto storico della centuriazione individuati dal PSC e dal RUE in conformità alle disposizioni del PTCP, finalizzati alla tutela degli elementi persistenti testimoniali dell'impianto storico della centuriazione.

Lungo il tracciato degli elementi della centuriazione è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento o rifacimento delle infrastrutture esistenti (varie e/o canali), deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e risultare coerente con l'organizzazione territoriale, preservando la testimonianza dei tracciati originari e degli incroci. E' in particolare fatto divieto di interrare o tombare con canalizzazioni artificiali i sistemi d'acqua esistenti e sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento viario e/o ciclabile trasversale.

La realizzazione d'impianti tecnici e tecnologici di modesta entità, d'infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e similari, non devono in ogni caso avere caratteristiche e dimensioni tali da alterare negativamente l'assetto idrogeologico, naturalistico, geomorfologico e paesaggistico dei luoghi.

In tali zone, le modalità di attuazione, le funzioni ammesse e gli interventi consentiti sono quelli specificati nel RUE per le zone nelle quali le aree di cui al presente articolo ricadono, ferme restanti le

disposizioni precedentemente specificate.

**Art. 145 Cimiteri monumentali e storici;**

1. Si rimanda alla disciplina particolareggiata e alle schede di intervento, precisando che gli interventi edificatori dovranno rispettare la legislazione vigente in materia di cimiteri e relative zone di rispetto cimiteriale.

**Capo VI – Elementi costruttivi**

**Art. 146 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;**

1. Si rimanda legislazione vigente in materia e, per quanto non in contrasto alle schede tecniche contenute nei volumi RUE 2.3a e RUE 2.3b.

**Art. 147 Serre bioclimatiche;**

1. Si rimanda legislazione vigente in materia e, per quanto non in contrasto alle schede tecniche contenute nei volumi RUE 2.3a e RUE 2.3b.

**Art. 148 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;**

1. Si rimanda legislazione vigente in materia e, per quanto non in contrasto alle schede tecniche contenute nei volumi RUE 2.3a e RUE 2.3b.

**Art. 149 Coperture, canali di gronda e pluviali;**

1. Poiché il RUE vigente non riporta la regolamentazione specifica degli oggetti richiamati si rimanda a quanto contenuto nelle schede tecniche e prestazionali contenute nei volumi nei volumi RUE 2.3a e RUE 2.3b.

**Art. 150 Strade e passaggi privati e cortili;**

1. Si rimanda a quanto riportato nelle schede tecniche di dettaglio del volume RUE 2.3b in particolare scheda S.4.7 soluzioni conformi.

**Art. 151 Cavedi, pozzi luce e chiostrine;**

1. Si rimanda a quanto riportato nelle schede tecniche di dettaglio del volume RUE 2.3b in particolare scheda S.4.7 – soluzioni conformi.

**Art. 152 Intercapedini e griglie di aerazione;**

1. Si rimanda a quanto riportato nelle schede tecniche di dettaglio del volume RUE 2.3b in particolare scheda S.4.9 e S.8.2.

**Art. 153 Recinzioni;**

1. Si rimanda all'art. 18 "Interfacce tra edifici e spazio pubblico" del RUE 2.3a e alle schede tecniche di dettaglio riportate nel volume RUE 2.3b.

**Art. 154 Materiali, tecniche costruttive degli edifici;**

1. Si rimanda a quanto riportato nelle schede tecniche di dettaglio del volume RUE 2.3b.

**Art. 155 Disposizioni relative alle aree di pertinenza;**

1. Si rimanda a quanto riportato nei volumi RUE 2.3a e RUE 2.3b.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Capo I – Aggiornamento del regolamento edilizio**

#### **Art. 156 Vigilanza e sistemi di controllo dell'attività edilizia;**

1. Fermo restando quanto riportato nei precedenti articoli del presente volume RUE 2.1 e le disposizioni relative al controllo delle opere eseguite e di verifica di cui al volume RUE 2.3b, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 157 ~~2~~ Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni;**

1. A decorrere dall'entrata in vigore del RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del RUE.
2. In particolare, il RUE sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio Comunale e prevale sulle norme igieniche di carattere edilizio contenute in altri regolamenti.