

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO • CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

# COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

<b>Sindaco</b>	Fausto Tinti
<b>Segretario Comunale</b>	Simonetta D'Amore
<b>Dirigente del Servizio</b>	Angelo Premi
<b>Adozione</b>	Delibera C.C. n. 72 del 01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 12/12/2013
<b>Controdeduzioni</b>	Delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015
<b>Approvazione</b>	Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016

**RUE**

## VARIANTE 8 AL RUE RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE E NORMATIVA

**Adozione** Del. C.C. n.84 del 11/06/2020  
**Approvazione** Del. C.C. n. del

**RESPONSABILE DI PROGETTO**  
Arch. Alessandro Costa

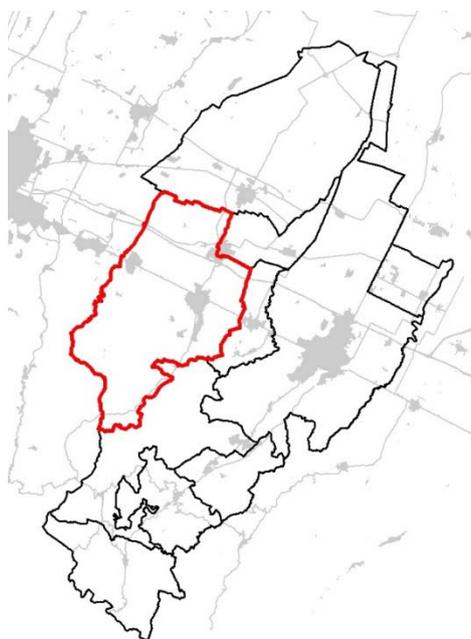
**UFFICIO DI PIANO FEDERATO**  
Arch. Alessandro Costa  
Dott.ssa Raffaella Baroni  
Dott. Lorenzo Diani  
Ing. Morena Rabiti

**CONSULENTI DI PROGETTO**  
Arch. Franco Capra  
Arch. Piergiorgio Mongioj  
Arch. Mario Piccinini  
Arch. Ivano Serrantoni

**RESPONSABILE VARIANTE**  
Arch. Angelo Premi

**SERVIZIO EDILIZIA E URBANISTICA CSPT**  
Arch. Angelo Premi  
Arch. Fausto Zanetti  
Arch. Manuela Mega  
Geom. Stefania Mongardi

**Collaborazione UFFICIO DI PIANO FEDERATO**  
Arch. Piergiorgio Mongioj



## **VARIANTI AL RUE APPROVATO**

VARIANTE n.1	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 150 del 21/12/2016
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 98 del 28/09/2018
VARIANTE n. 2	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 64 del 15/06/2017
VARIANTE n. 3	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 134 del 30/10/2017
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 54 del 10/05/2018
VARIANTE n. 4	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 163 del 26/11/2019
VARIANTE n. 6	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 35 del 21/03/2019
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 35 del 14/04/2020
VARIANTE n. 7	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 61 del 10/04/2019
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. .... del .....

Relazione di Controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana di Bologna in merito alla  
Variante n°8 N.T.A. del RUE e approvazione Variante

Settembre 2020

**Cap.1 Modifica alla norma Art. 15.2.3 del RUE**, inserimento di FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA così come elencate all' ART. 3.1 RUE VIGENTE-DESTINAZIONI D'USO.

**Riserva n° 1**

Nella relazione istruttoria della Città Metropolitana si pone in evidenza che le attività e3), e5), e7) inserite con la presente variante potrebbero essere in conflitto con il carattere residenziale degli Ambiti Urbani Consolidati in rapporto alle disposizioni dell'art.5.2.3 del PSC come attività potenzialmente rumorose, inquinanti ed in conflitto con il carattere prevalentemente residenziale;

***Proposta di controdeduzione:*** *Si ritiene che tali attività, di carattere economico, come esplicitato in relazione di adozione della Variante, non presentino tali criticità, trattandosi di funzioni già insediabili da parte di operatori economici ordinari e di attività né rumorose né inquinanti.*

Viene inoltre richiesto di recepire integralmente le disposizioni regionali in materia di agriturismo e di specificare che tale possibilità di insediamento delle funzioni proposte sia limitata alle soli parti del territorio collinare od in bassa pianura non direttamente connesse con sistemi urbani di maggior dimensione collocati sull'asse della via Emilia, oltre alla necessità di prevedere il PRA, qualora l'insediamento comporti la necessità di ampliare fabbricati esistenti.

***Si ritiene di accogliere parzialmente la riserva inserendo in norma che dovranno essere rispettate tutte le disposizioni REGIONALI IN VIGORE in materia di agriturismo, per quanto riguarda le limitazioni territoriali indicate nella relazione istruttoria e nella riserva, si precisa che tale limitazione è già presente nella norma adottata ed è facilmente individuabile nella cartografia della pianificazione urbanistica vigente.***

***Per quanto riguarda il ricorso al PRA viene inserito in norma l'obbligo del medesimo in coerenza con le disposizioni dell'art. 3.9.2 interventi significativi Tomo 1 del RUE.***

***Inoltre per maggior chiarezza viene inserito il titolo del raggruppamento in coerenza con l'art. 3.1.1 del RUE COME SEGUE :***

**6.FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA .**

dopo la parola .....monetizzazioni. viene inserito:

***Per tali usi e3, e5, e7, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni REGIONALI IN VIGORE in materia di agriturismo e per eventuali interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti è ferma la verifica dell'obbligo del PRA in coerenza con le disposizioni dell'art. 3.9.2 interventi significativi Tomo 1 del RUE.***

**Cap.2 Modifica alla norma Art. 18.3.5 del RUE** , modalità di intervento edilizio inerenti gli edifici Classificati Beni Culturali aventi rilevanza tipologica – ambientale identificati nelle tavole di RUE con lettera e numero .

**Riserva n° 2**

Viene richiesto di effettuare la modifica normativa nel rispetto delle disposizioni del PSC, ART. 5.2.2 e 5.6.10, specificando nella norma tutta una serie di verifiche di carattere tecnico e storico-culturale.

***Proposta di controdeduzione:*** *Si ritiene utile richiamare i contenuti della relazione di Adozione di Variante dove ci si riferisce a situazioni in fascia di rispetto infrastrutturale (stradale, ecc..) e a categorie di intervento già previste e normate dal RUE vigente per Beni Culturali delle medesime caratteristiche e classificazione , vedi art.4.3.2 e 4.3.3 NTA effettuata in piena coerenza con il PSC vigente.*

**Per quanto sopra esposto si evidenzia l'accoglimento di fatto della riserva n° 2, essendo già contenute nelle norme del RUE vigente le verifiche richieste ed essendo assicurata la coerenza con le disposizioni del PSC, di conseguenza non si procede ad alcuna integrazione normativa alla variante in oggetto.**

**Cap.3 Modifica alla norma Art. 18.3.5 del RUE , modalità di intervento edilizio inerenti edifici a tipologia residenziale e promiscua in zona agricola.**

### **Riserva n° 3**

Viene richiesto di specificare e di limitare possibilità a fabbricati residenziali esistenti e a quelli a tipologia promiscua per le superfici attualmente ammesse, che il fabbricato di servizio non sia localizzato in aree aventi le stesse caratteristiche di instabilità, nonché di limitarne il numero di alloggi a 2 (due) in rapporto alle disposizioni del PUMS;

**Proposta di controdeduzione: Si ritiene di accogliere parzialmente di fatto la riserva n° 3, inserendo in norma che gli interventi dovranno essere eseguiti su aree stabili e non compromesse e su fabbricati con tipologia idonea alla trasformazione dell'uso, dovranno inoltre essere dimostrate le condizioni di instabilità con relazione tecnico-geologica di supporto.**

**Pertanto all'art.18.3.5 al punto 4 dopo la parola".....di Servizio Agricolo presenti nella corte stessa." Viene aggiunto il seguente periodo:**

**gli interventi dovranno essere eseguiti su aree stabili e non compromesse e su fabbricati con tipologia idonea alla trasformazione dell'uso, dovranno inoltre essere dimostrate le condizioni di instabilità con relazione tecnico-geologica di supporto.**

**Per quanto riguarda la limitazione del n° degli alloggi, si specifica che il RUE vigente regola i criteri dimensionali riferiti alla residenza per i fabbricati in questione, normativa a cui ci si dovrà riferire nell'ambito degli interventi in questione, si sottolinea inoltre che il citato PUMS non regola tali aspetti.**

Il Responsabile del Servizio Edilizia ed urbanistica

Arch. Fausto Zanetti

(documento sottoscritto in formato digitale)

Il Dirigente Area servizi al Territorio

Arch. Angelo Premi

(documento sottoscritto in formato digitale)





<b>Art. 15.2.3 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI</b>	<b>AUC_A2.1</b> <b>AUC_A2.2</b> <b>AUC_A2.3</b>
--	---

**1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:**

R2 (AUC\_A2.1) – R2\* (AUC\_A2.2) – R2a (AUC\_A2.3)

**2. DEFINIZIONE:**

Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti ineditati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione

**3. USI AMMESSI:**

1. RESIDENZA:

- a1) *Residenza ordinaria*
- a2) *Residenze collettive o specialistiche*

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile; tali funzioni negli ambiti AUC\_A.2.3 sono ammesse in misura non superiore al 10% della Su edificabile:

- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:*
- b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione*
- b7) *Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive*
- b8) *Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche*
- b10) *Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
- b11) *Attività socio assistenziali*

3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:

- b1) *Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b4) *Artigianato di servizio*
- b5) *Artigianato laboratoriale*

4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:

- c1) *Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- c5) *limitatamente agli ambulatori veterinari*

5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE:

- d3) *Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita*
- e3) *Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);*
- e5) *Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;*
- e7) *Attività laboratori ali e didattiche funzionali all'agricoltura;*

*Gli usi e3), e5), e7) potranno insediarsi negli ambiti consolidati di cui al presente articolo collocati nelle zone collinari individuate dal PSC come Ambiti Agricoli di rilievo Paesaggistico ARP art. 5.6.8, e nelle zone di pianura classificate dal PSC come Ambiti AVP ad alta vocazione produttiva agricola art.5.6.9 situate a NORD della S.P. Colunga. ed alle seguenti condizioni:*

*l'attività agricola nei terreni contermini agli ambiti di cui al presente articolo, sia svolta da Aziende condotte da Imprenditore Agricolo a Titolo Principale e gli edifici esistenti oggetto di intervento siano beni dell'Azienda;*

*Trattandosi di ambiti urbani consolidati, per il miglioramento degli assetti urbani attuali in termini di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali di cui al punto 10. e di Aree per urbanizzazioni primarie di cui al punto 11. del presente articolo si ritiene, di equiparare nello specifico le funzioni e3) alle funzioni b2) " Esercizi pubblici e ristorazione " , parcheggi pertinenziali secondo tabella 3, funzione b2 1 posto auto ogni 80mq. di sue per i parcheggi pubblici Tab.1 P1 40mq./100 mq. di su e V1 60 mq/100 mq. su, fermo restando le disposizioni del titolo 19 del RUE in merito alle monetizzazioni*

6. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE

- g1.2) *Servizi sanitari e assistenziali*
- g1.4) *Attività culturali sociali e politiche*
- g2.1) *Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia*
- g2.2) *Sanità, Servizi sociali e assistenziali*
- g2.4) *Attività culturali sociali e politiche*
- g3.1) *Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco*

#### 4.INTERVENTI AMMESSI:

##### 4.1 Edifici classificati Beni Culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

##### 4.2 Edifici NON classificati Beni Culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione e ricostruzione DR
- demolizione D
- nuova costruzione NC

#### 5.UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO.:

Lotto di pertinenza.

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

Nell'ambito AUC\_A2.1 ricompreso nel perimetro N14 l'intervento potrà essere sviluppato all'interno dell'ambito N14 (art. 16.3.14 Tomo III RUE).

#### 6.CAPACITÀ EDIFICATORIA:

##### 6.1 Ambito AUC\_A2.1

- RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell'  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse è subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti.

##### 6.2 Ambito AUC\_A2.2

- Gli ambiti AUC\_A2.2 non producono capacità edificatoria;
- Negli ambiti AUC\_A2.2 situati nel capoluogo (via Di Vittorio) è ammessa la realizzazione di 2.500 mq di Su e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2) per gli interventi di edilizia residenziale pubblica
- Gli ambiti AUC\_A2.2 in frazione Montecalderaro (località Dogana) e San Niccolò di Varignana possono essere interessati alla nuova edificazione utilizzando la possibilità edificatoria prodotta dagli ambiti AUC\_A2.1 adiacenti, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme
- Nell'ambito AUC\_A2.2 nella frazione di Molino Nuovo potranno essere trasferite le capacità edificatorie dell'adiacente ambito AUC\_A2.1 al fine di consentirne la realizzazione in porzione geologicamente migliore, a condizione che qualsiasi tipo di futuro intervento in tale ambito sia realizzato esclusivamente all'interno dell'area delimitata come area di fattibilità edificatoria individuata in sede di approfondimento geologico e previo ottenimento di parere favorevole da parte di tutti i servizi competenti

##### 6.3 Ambito AUC\_A2.3

- Nell'ambito AUC\_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione dell'  $Uf=Su/Sf= 0,80$  mq/mq. Nel corso dell'intervento oggetto di demolizione e ricostruzione dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'eventuale previsione di un collegamento ciclopedonale ad uso pubblico in direzione est-ovest tra il Centro Storico e zona Borgo e l'area di proprietà comunale destinata a servizi sociali (ex Casa Protetta) ubicata ad est del lotto medesimo. L'intervento è subordinato al rispetto dei contenuti dell'accordo tra privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 smi, approvato con delibera della Giunta Comunale n.7 del 17/01/2006, stipulato in data 19/01/2006
- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento di indagine geologica nel rispetto delle condizioni presenti nella relazione geologica allegata alla variante specifica, Del DM 11/03/1988, e delle normative per le costruzioni in zona sismica con particolare richiamo ai contenuti della nota provinciale Prot. n. 336742/2005, nella quale sono date le prime indicazioni applicative in merito alla delibera regionale n.1677/2005 e al DM 14/09/2005 recante "Norme tecniche per le costruzioni" e con le raccomandazioni di seguito riportate:
- la determinazione dei parametri sismici per le zone 2 e per il tipo di suolo di fondazione individuato al fine di dimensionare correttamente le tipologie fondali e il piano di incastro delle stesse

- il controllo della presenza della falda freatica per valutare l'interferenza con le strutture e definire gli idonei interventi progettuali
- accertare in sede di rilascio dei titoli abilitativi la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica 2

#### **7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto.

#### **8 ALTEZZA MASSIMA:**

Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga. Negli ambiti AUC\_A2.2 situati nel capoluogo l'altezza massima dei fronti degli edifici non deve superare l'altezza massima degli edifici situati nel comparto.

Nell'ambito AUC\_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico l'altezza massima non deve superare i 4 piani fuori terra

#### **9 DISTANZE:**

**1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

**2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

**3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:

distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m. Nei nuclei minori di vecchio impianto: secondo l'allineamento prevalente

#### **10 DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

#### **11 AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.

Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3. In presenza di specifiche indicazioni nelle tavole del RUE relative a parcheggi o a V.P. di arredo stradale, adiacenti alle aree oggetto dell'intervento e appartenenti alla stessa proprietà, devono essere realizzati e ceduti gratuitamente i parcheggi e il V.P. di arredo stradale indicato, con eventuale incremento fino al raggiungimento dei parametri previsti per i parcheggi; sono ammesse modifiche planimetriche se migliorative del disegno di piano o se conseguenti a specifici progetti dell'Amministrazione Comunale che prevedono la sistemazione della viabilità e la relativa riorganizzazione dei parcheggi e del Verde Pubblico, in questo caso le cessioni se non necessarie sono sostituite da monetizzazione corrispondente all'area pubblica prevista dal RUE. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

#### **12 PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2; negli ambiti AUC\_A2.2 e AUC\_A2.3 situata nel capoluogo tale percentuale è ridotta al 15%.
- L'intervento previsto in via Pilastrino oggetto di variante specifica ai sensi dell'ex art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera di CC. 34 del 21.03.02 dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA e ASL in sede di permesso di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.
- Gli ambiti AUC\_A2.1 prospicienti la Via Emilia nel tratto del capoluogo compreso tra viale Roma e il ponte sul Sillaro devono essere sottoposti a un progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla razionalizzazione della mobilità veicolare e ciclopedonale e dei relativi accessi.







<b>Art. 15.2.3 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI</b> - (testo adottato/ <del>testo controdedotto</del> / <del>testo eliminato</del> )	<b>AUC_A2.1</b> <b>AUC_A2.2</b> <b>AUC_A2.3</b>
--	---

### 1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

R2 (AUC\_A2.1) – R2\* (AUC\_A2.2) – R2a (AUC\_A2.3)

### 2. DEFINIZIONE:

Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti ineditati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione

### 3. USI AMMESSI:

#### 1. RESIDENZA:

- a1) *Residenza ordinaria*
- a2) *Residenze collettive o specialistiche*

#### 2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile; tali funzioni negli ambiti AUC\_A2.3 sono ammesse in misura non superiore al 10% della Su edificabile:

- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:*
- b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione*
- b7) *Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive*
- b8) *Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche*
- b10) *Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
- b11) *Attività socio assistenziali*

#### 3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

ammesse complessivamente (comprehensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:

- b1) *Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b4) *Artigianato di servizio*
- b5) *Artigianato laboratoriale*

#### 4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

ammesse complessivamente (comprehensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:

- c1) *Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- c5) *limitatamente agli ambulatori veterinari*

#### 5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

ammesse complessivamente (comprehensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE:

- d3) *Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita*

#### 6. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e3) *Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);*
  - e5) *Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;*
  - e7) *Attività laboratori ali e didattiche funzionali all'agricoltura;*
- Gli usi e3), e5), e7) potranno insediarsi negli ambiti consolidati di cui al presente articolo collocati nelle zone collinari individuate dal PSC come Ambiti Agricoli di rilievo Paesaggistico ARP art. 5.6.8, e nelle zone di pianura classificate dal PSC come Ambiti AVP ad alta vocazione produttiva agricola art.5.6.9 situate a NORD della S.P. Colunga. ed alle seguenti condizioni:*
- l'attività agricola nei terreni contermini agli ambiti di cui al presente articolo, sia svolta da Aziende condotte da Imprenditore Agricolo a Titolo Principale e gli edifici esistenti oggetto di intervento siano beni dell'Azienda;*
- Trattandosi di ambiti urbani consolidati, per il miglioramento degli assetti urbani attuali in termini di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali di cui al punto 10. e di Aree per urbanizzazioni primarie di cui al punto 11. del presente articolo si ritiene, di equiparare nello specifico le funzioni e3) alle funzioni b2) "Esercizi pubblici e ristorazione", parcheggi pertinenziali secondo tabella 3, funzione b2 1 posto auto ogni 80mq. di sue per i parcheggi pubblici Tab.1 P1 40mq./100 mq. di su e V1 60 mq/100 mq. su, fermo restando le disposizioni del titolo 19 del RUE in merito alle monetizzazioni.*

**Per tali usi e3, e5, e7, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni REGIONALI IN VIGORE in materia di agriturismo e per eventuali interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti è ferma la verifica dell'obbligo del PRA in coerenza con le disposizioni dell'art. 3.9.2 interventi significativi Tomo 1 del RUE.**

## 7. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE

*g1.2) Servizi sanitari e assistenziali*

*g1.4) Attività culturali sociali e politiche*

*g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia*

*g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali*

*g2.4) Attività culturali sociali e politiche*

*g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco*

### 4.INTERVENTI AMMESSI:

#### 4.3 Edifici classificati Beni Culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

#### 4.4 Edifici NON classificati Beni Culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione e ricostruzione DR
- demolizione D
- nuova costruzione NC

### 5.UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.

Lotto di pertinenza.

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

Nell'ambito AUC\_A2.1 ricompreso nel perimetro N14 l'intervento potrà essere sviluppato all'interno dell'ambito N14 (art. 16.3.14 Tomo III RUE).

### 6.CAPACITÀ EDIFICATORIA:

#### 6.1 Ambito AUC\_A2.1

- RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell'  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse è subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti.

#### 6.2 Ambito AUC\_A2.2

- Gli ambiti AUC\_A2.2 non producono capacità edificatoria;
- Negli ambiti AUC\_A2.2 situati nel capoluogo (via Di Vittorio) è ammessa la realizzazione di 2.500 mq di Su e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2) per gli interventi di edilizia residenziale pubblica
- Gli ambiti AUC\_A2.2 in frazione Montecalderaro (località Dogana) e San Niccolò di Varignana possono essere interessati alla nuova edificazione utilizzando la possibilità edificatoria prodotta dagli ambiti AUC\_A2.1 adiacenti, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme
- Nell'ambito AUC\_A2.2 nella frazione di Molino Nuovo potranno essere trasferite le capacità edificatorie dell'adiacente ambito AUC\_A2.1 al fine di consentirne la realizzazione in porzione geologicamente migliore, a condizione che qualsiasi tipo di futuro intervento in tale ambito sia realizzato esclusivamente all'interno dell'area delimitata come area di fattibilità edificatoria individuata in sede di approfondimento geologico e previo ottenimento di parere favorevole da parte di tutti i servizi competenti

#### 12.3 Ambito AUC\_A2.3

- Nell'ambito AUC\_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione dell'  $Uf=Su/Sf= 0,80$  mq/mq. Nel corso dell'intervento oggetto di demolizione e ricostruzione dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'eventuale previsione di un collegamento ciclopedonale ad uso pubblico in direzione est-ovest tra il Centro Storico e zona Borgo e l'area di proprietà comunale destinata a servizi sociali (ex Casa Protetta) ubicata ad est del lotto medesimo. L'intervento è subordinato al rispetto dei contenuti dell'accordo tra privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 s.m.i, approvato con delibera della Giunta Comunale n.7 del 17/01/2006, stipulato in data 19/01/2006

- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento di indagine geologica nel rispetto delle condizioni presenti nella relazione geologica allegata alla variante specifica, Del DM 11/03/1988, e delle normative per le costruzioni in zona sismica con particolare richiamo ai contenuti della nota provinciale Prot. n. 336742/2005, nella quale sono date le prime indicazioni applicative in merito alla delibera regionale n.1677/2005 e al DM 14/09/2005 recante “Norme tecniche per le costruzioni” e con le raccomandazioni di seguito riportate:
- la determinazione dei parametri sismici per le zone 2 e per il tipo di suolo di fondazione individuato al fine di dimensionare correttamente le tipologie fondali e il piano di incastro delle stesse
- il controllo della presenza della falda freatica per valutare l’interferenza con le strutture e definire gli idonei interventi progettuali
- accertare in sede di rilascio dei titoli abilitativi la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica 2

### **13 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto.

### **14 ALTEZZA MASSIMA:**

Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga

Negli ambiti AUC\_A2.2 situati nel capoluogo l’altezza massima dei fronti degli edifici non deve superare l’altezza massima degli edifici situati nel comparto.

Nell’ambito AUC\_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico l’altezza massima non deve superare i 4 piani fuori terra

### **15 DISTANZE:**

**4 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

**5 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

**6 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:

distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m. Nei nuclei minori di vecchio impianto: secondo l’allineamento prevalente

### **16 DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

### **17 AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.

Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3. In presenza di specifiche indicazioni nelle tavole del RUE relative a parcheggi o a V.P. di arredo stradale, adiacenti alle aree oggetto dell’intervento e appartenenti alla stessa proprietà, devono essere realizzati e ceduti gratuitamente i parcheggi e il V.P. di arredo stradale indicato, con eventuale incremento fino al raggiungimento dei parametri previsti per i parcheggi; sono ammesse modifiche planimetriche se migliorative del disegno di piano o se conseguenti a specifici progetti dell’Amministrazione Comunale che prevedono la sistemazione della viabilità e la relativa riorganizzazione dei parcheggi e del Verde Pubblico, in questo caso le cessioni se non necessarie sono sostituite da monetizzazione corrispondente all’area pubblica prevista dal RUE. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l’applicazione dell’Uf previsto.

### **18 PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all’Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2; negli ambiti AUC\_A2.2 e AUC\_A2.3 situata nel capoluogo tale percentuale è ridotta al 15%.
- L’intervento previsto in via Pilastrino oggetto di variante specifica ai sensi dell’ex art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera di CC. 34 del 21.03.02 dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA e ASL in sede di permesso di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.
- Gli ambiti AUC\_A2.1 prospicienti la Via Emilia nel tratto del capoluogo compreso tra viale Roma e il ponte sul Sillaro devono essere sottoposti a un progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla razionalizzazione della mobilità veicolare e ciclopedonale e dei relativi accessi



**ESTRATTO NTA RUE TOMO III ART.15.2.3  
TESTO CONTRODEDOTTO**



<b>Art. 15.2.3 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI</b>	<b>AUC_A2.1</b> <b>AUC_A2.2</b> <b>AUC_A2.3</b>
--	---

**1.CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:**

R2 (AUC\_A2.1) – R2\* (AUC\_A2.2) – R2a (AUC\_A2.3)

**2.DEFINIZIONE:**

Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti ineditati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione

**3.USI AMMESSI:**

**8. RESIDENZA:**

- a1) *Residenza ordinaria*
- a2) *Residenze collettive o specialistiche*

**9. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA**

ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile; tali funzioni negli ambiti AUC\_A.2.3 sono ammesse in misura non superiore al 10% della Su edificabile:

- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:*
- b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione*
- b7) *Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive*
- b8) *Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche*
- b10) *Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
- b11) *Attività socio assistenziali*

**10. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA**

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:

- b1) *Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b4) *Artigianato di servizio*
- b5) *Artigianato laboratoriale*

**11. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI**

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:

- c1) *Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- c5) *limitatamente agli ambulatori veterinari*

**12. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI**

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE:

- d3) *Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita*

**13. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA**

- e3) *Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);*
  - e5) *Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;*
  - e7) *Attività laboratori ali e didattiche funzionali all'agricoltura;*
- Gli usi e3), e5), e7) potranno insediarsi negli ambiti consolidati di cui al presente articolo collocati nelle zone collinari individuate dal PSC come Ambiti Agricoli di rilievo Paesaggistico ARP art. 5.6.8, e nelle zone di pianura classificate dal PSC come Ambiti AVP ad alta vocazione produttiva agricola art.5.6.9 situate a NORD della S.P. Colunga. ed alle seguenti condizioni:*
- l'attività agricola nei terreni contermini agli ambiti di cui al presente articolo, sia svolta da Aziende condotte da Imprenditore Agricolo a Titolo Principale e gli edifici esistenti oggetto di intervento siano beni dell'Azienda;*

*Trattandosi di ambiti urbani consolidati, per il miglioramento degli assetti urbani attuali in termini di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali di cui al punto 10. e di Aree per urbanizzazioni primarie di cui al punto 11. del presente articolo si ritiene, di equiparare nello specifico le funzioni e3) alle funzioni b2) " Esercizi pubblici e ristorazione ", parcheggi pertinenziali secondo tabella 3, funzione b2 1 posto auto ogni 80mq. di sue per i parcheggi pubblici Tab.1 P1 40mq./100 mq. di su e V1 60 mq/100 mq. su, fermo restando le disposizioni del titolo 19 del RUE in merito alle monetizzazioni.*

Per tali usi e3, e5, e7, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni REGIONALI IN VIGORE in materia di agriturismo e per eventuali interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti è ferma la verifica dell'obbligo del PRA in coerenza con le disposizioni dell'art. 3.9.2 interventi significativi Tomo 1 del RUE.

**14. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE**

- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali*
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche*
- g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia*
- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali*
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche*
- g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco*

#### **4.INTERVENTI AMMESSI:**

##### **4.5 Edifici classificati Beni Culturali:**

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

##### **4.6 Edifici NON classificati Beni Culturali:**

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione e ricostruzione DR
- demolizione D
- nuova costruzione NC

#### **5.UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.**

Lotto di pertinenza.

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

Nell'ambito AUC\_A2.1 ricompreso nel perimetro N14 l'intervento potrà essere sviluppato all'interno dell'ambito N14 (art. 16.3.14 Tomo III RUE).

#### **6.CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

##### **6.1 Ambito AUC\_A2.1**

- RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell'  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a  $Uf=Su/Sf=0,35$  mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse è subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti.

##### **6.2 Ambito AUC\_A2.2**

- Gli ambiti AUC\_A2.2 non producono capacità edificatoria;
- Negli ambiti AUC\_A2.2 situati nel capoluogo (via Di Vittorio) è ammessa la realizzazione di 2.500 mq di Su e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2) per gli interventi di edilizia residenziale pubblica
- Gli ambiti AUC\_A2.2 in frazione Montecalderaro (località Dogana) e San Niccolò di Varignana possono essere interessati alla nuova edificazione utilizzando la possibilità edificatoria prodotta dagli ambiti AUC\_A2.1 adiacenti, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme
- Nell'ambito AUC\_A2.2 nella frazione di Molino Nuovo potranno essere trasferite le capacità edificatorie dell'adiacente ambito AUC\_A2.1 al fine di consentirne la realizzazione in porzione geologicamente migliore, a condizione che qualsiasi tipo di futuro intervento in tale ambito sia realizzato esclusivamente all'interno dell'area delimitata come area di fattibilità edificatoria individuata in sede di approfondimento geologico e previo ottenimento di parere favorevole da parte di tutti i servizi competenti

##### **18.3 Ambito AUC\_A2.3**

- Nell'ambito AUC\_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione dell'  $Uf=Su/Sf= 0,80$  mq/mq. Nel corso dell'intervento oggetto di demolizione e ricostruzione dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'eventuale previsione di un collegamento ciclopedonale ad uso pubblico in direzione est-ovest tra il Centro Storico e zona Borgo e l'area di proprietà comunale destinata a servizi sociali (ex Casa Protetta) ubicata ad est del lotto medesimo. L'intervento è subordinato al rispetto dei contenuti dell'accordo tra privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 s.m.i, approvato con delibera della Giunta Comunale n.7 del 17/01/2006, stipulato in data 19/01/2006
- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento di indagine geologica nel rispetto delle condizioni presenti nella relazione geologica allegata alla variante specifica, Del DM 11/03/1988, e delle normative per

le costruzioni in zona sismica con particolare richiamo ai contenuti della nota provinciale Prot. n. 336742/2005, nella quale sono date le prime indicazioni applicative in merito alla delibera regionale n.1677/2005 e al DM 14/09/2005 recante "Norme tecniche per le costruzioni" e con le raccomandazioni di seguito riportate:

- la determinazione dei parametri sismici per le zone 2 e per il tipo di suolo di fondazione individuato al fine di dimensionare correttamente le tipologie fondali e il piano di incastro delle stesse
- il controllo della presenza della falda freatica per valutare l'interferenza con le strutture e definire gli idonei interventi progettuali
- accertare in sede di rilascio dei titoli abilitativi la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica 2

#### **19 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto.

#### **20 ALTEZZA MASSIMA:**

Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga

Negli ambiti AUC\_A2.2 situati nel capoluogo l'altezza massima dei fronti degli edifici non deve superare l'altezza massima degli edifici situati nel comparto.

Nell'ambito AUC\_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico l'altezza massima non deve superare i 4 piani fuori terra

#### **21 DISTANZE:**

**7 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

**8 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

**9 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:

distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m. Nei nuclei minori di vecchio impianto: secondo l'allineamento prevalente

#### **22 DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

#### **23 AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.

Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3. In presenza di specifiche indicazioni nelle tavole del RUE relative a parcheggi o a V.P. di arredo stradale, adiacenti alle aree oggetto dell'intervento e appartenenti alla stessa proprietà, devono essere realizzati e ceduti gratuitamente i parcheggi e il V.P. di arredo stradale indicato, con eventuale incremento fino al raggiungimento dei parametri previsti per i parcheggi; sono ammesse modifiche planimetriche se migliorative del disegno di piano o se conseguenti a specifici progetti dell'Amministrazione Comunale che prevedono la sistemazione della viabilità e la relativa riorganizzazione dei parcheggi e del Verde Pubblico, in questo caso le cessioni se non necessarie sono sostituite da monetizzazione corrispondente all'area pubblica prevista dal RUE. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

#### **24 PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2; negli ambiti AUC\_A2.2 e AUC\_A2.3 situata nel capoluogo tale percentuale è ridotta al 15%.
- L'intervento previsto in via Pilastrino oggetto di variante specifica ai sensi dell'ex art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera di CC. 34 del 21.03.02 dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA e ASL in sede di permesso di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.
- Gli ambiti AUC\_A2.1 prospicienti la Via Emilia nel tratto del capoluogo compreso tra viale Roma e il ponte sul Sillaro devono essere sottoposti a un progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla razionalizzazione della mobilità veicolare e ciclopedonale e dei relativi accessi







#### **Art. 18.3.5 – INTEGRAZIONE AL CAPO 4.3 – 4.4 – 4.5**

1. La tavola 1a) identifica i beni culturali articolati in due tipologie:
  - Bene Culturale Tipo 1 aventi rilevanza storico-architettonica identificato con un numero, una lettera ed un asterisco
  - Bene Culturale Tipo 2 aventi rilevanza tipologica-ambientale identificato con un numero ed una lettera
2. Gli interventi di RE ristrutturazione limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele previsti al capo 4 alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3 sono ammessi solo per gli edifici classificati Bene Culturale Tipo 2; negli edifici classificati Bene Culturale Tipo 1 sono ammessi solo interventi fino al restauro e risanamento conservativo RRC.
3. Fermo restando le condizioni di cui agli art. 4.3.2 e 4.3.3, per gli edifici Classificati Beni Culturali di Tipo 2, aventi rilevanza tipologica-ambientale ubicati in fascia di rispetto delle infrastrutture, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione ponendolo fuori della fascia di rispetto, l'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della Corte Colonica esistente e comunque entro 20 ml. dal limite della fascia di rispetto delle infrastrutture.
4. Nei casi in cui i fabbricati ricadano in area soggetta a movimenti franosi o situazioni comprovate di instabilità dei terreni e non sia possibile la loro delocalizzazione con intervento di ristrutturazione edilizia all'interno della corte colonica o nei terreni limitrofi in propria disponibilità, dovuta ad impedimenti derivanti dalla conformazione morfologica della corte colonica, dalla sua limitata estensione o dalla presenza di alberature meritevoli di tutela e/o di vincoli ambientali di inedificabilità assoluta quali le zone boscate contermini alla corte medesima, nell'ambito di quanto già previsto al capo 4.4 e 4.5, è possibile trasferire la superficie residenziale di progetto negli edifici di Servizio Agricolo presenti nella corte stessa.  
L'intervento si attua con permesso di costruire convenzionato avente per oggetto i due immobili interessati dall'intervento, la convenzione dovrà contenere l'impossibilità di realizzare in futuro superficie residenziale nel fabbricato interessato dalle condizioni di criticità geologica (se mantenuto e declassato a funzione di servizio), mentre se demolito lo stesso non potrà essere oggetto di ripristino tipologico o ricostruzione.



**ESTRATTO NTA RUE TOMO III ART.18.3.5  
TESTO COORDINATO**



#### Art. 18.3.5 – INTEGRAZIONE AL CAPO 4.3 – 4.4 – 4.5

1. La tavola 1a) identifica i beni culturali articolati in due tipologie:
  - Bene Culturale Tipo 1 aventi rilevanza storico-architettonica identificato con un numero, una lettera ed un asterisco
  - Bene Culturale Tipo 2 aventi rilevanza tipologica-ambientale identificato con un numero ed una lettera
2. Gli interventi di RE ristrutturazione limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele previsti al capo 4 alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3 sono ammessi solo per gli edifici classificati Bene Culturale Tipo 2; negli edifici classificati Bene Culturale Tipo 1 sono ammessi solo interventi fino al restauro e risanamento conservativo RRC.
3. Fermo restando le condizioni di cui agli art. 4.3.2 e 4.3.3, per gli edifici Classificati Beni Culturali di Tipo 2, aventi rilevanza tipologica-ambientale ubicati in fascia di rispetto delle infrastrutture, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione ponendolo fuori della fascia di rispetto, l'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della Corte Colonica esistente e comunque entro 20 ml. dal limite della fascia di rispetto delle infrastrutture.

Nei casi in cui i fabbricati ricadano in area soggetta a movimenti franosi o situazioni comprovate di instabilità dei terreni e non sia possibile la loro delocalizzazione con intervento di ristrutturazione edilizia all'interno della corte colonica o nei terreni limitrofi in propria disponibilità, dovuta ad impedimenti derivanti dalla conformazione morfologica della corte colonica, dalla sua limitata estensione o dalla presenza di alberature meritevoli di tutela e/o di vincoli ambientali di inedificabilità assoluta quali le zone boscate contermini alla corte medesima, nell'ambito di quanto già previsto al capo 4.4 e 4.5, è possibile trasferire la superficie residenziale di progetto negli edifici di Servizio Agricolo presenti nella corte stessa.

**Gli interventi dovranno essere eseguiti su aree stabili e non compromesse e su fabbricati con tipologia idonea alla trasformazione dell'uso, dovranno inoltre essere dimostrate le condizioni di instabilità con relazione tecnico-geologica di supporto.**

L'intervento si attua con permesso di costruire convenzionato avente per oggetto i due immobili interessati dall'intervento, la convenzione dovrà contenere l'impossibilità di realizzare in futuro superficie residenziale nel fabbricato interessato dalle condizioni di criticità geologica (se mantenuto e declassato a funzione di servizio), mentre se demolito lo stesso non potrà essere oggetto di ripristino tipologico o ricostruzione.



**ESTRATTO NTA RUE TOMO III ART.18.3.5  
TESTO CONTRODEDOTTO**



#### Art. 18.3.5 – INTEGRAZIONE AL CAPO 4.3 – 4.4 – 4.5

4. La tavola 1a) identifica i beni culturali articolati in due tipologie:
  - Bene Culturale Tipo 1 aventi rilevanza storico-architettonica identificato con un numero, una lettera ed un asterisco
  - Bene Culturale Tipo 2 aventi rilevanza tipologica-ambientale identificato con un numero ed una lettera
5. Gli interventi di RE ristrutturazione limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele previsti al capo 4 alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3 sono ammessi solo per gli edifici classificati Bene Culturale Tipo 2; negli edifici classificati Bene Culturale Tipo 1 sono ammessi solo interventi fino al restauro e risanamento conservativo RRC.
6. Fermo restando le condizioni di cui agli art. 4.3.2 e 4.3.3, per gli edifici Classificati Beni Culturali di Tipo 2, aventi rilevanza tipologica-ambientale ubicati in fascia di rispetto delle infrastrutture, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione ponendolo fuori della fascia di rispetto, l'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della Corte Colonica esistente e comunque entro 20 ml. dal limite della fascia di rispetto delle infrastrutture.

Nei casi in cui i fabbricati ricadano in area soggetta a movimenti franosi o situazioni comprovate di instabilità dei terreni e non sia possibile la loro delocalizzazione con intervento di ristrutturazione edilizia all'interno della corte colonica o nei terreni limitrofi in propria disponibilità, dovuta ad impedimenti derivanti dalla conformazione morfologica della corte colonica, dalla sua limitata estensione o dalla presenza di alberature meritevoli di tutela e/o di vincoli ambientali di inedificabilità assoluta quali le zone boscate contermini alla corte medesima, nell'ambito di quanto già previsto al capo 4.4 e 4.5, è possibile trasferire la superficie residenziale di progetto negli edifici di Servizio Agricolo presenti nella corte stessa.

Gli interventi dovranno essere eseguiti su aree stabili e non compromesse e su fabbricati con tipologia idonea alla trasformazione dell'uso, dovranno inoltre essere dimostrate le condizioni di instabilità con relazione tecnico-geologica di supporto.

L'intervento si attua con permesso di costruire convenzionato avente per oggetto i due immobili interessati dall'intervento, la convenzione dovrà contenere l'impossibilità di realizzare in futuro superficie residenziale nel fabbricato interessato dalle condizioni di criticità geologica (se mantenuto e declassato a funzione di servizio), mentre se demolito lo stesso non potrà essere oggetto di ripristino tipologico o ricostruzione.