



P i a n g o m u n e

**COMUNE DI SASSUOLO**  
PROVINCIA DI MODENA

**RUE**

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VERSIONE APPROVATA**

---

**VARIANTE SPECIFICA AI SENSI DELL'ART.32bis. L.R. 20/2000**

*Il Sindaco*  
Gian Francesco Menani

*Assessore all'Urbanistica*  
Ugo Liberi

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio  
e Opere Pubbliche*  
Andrea Illari

*Il Segretario Comunale*  
Gregorio Martino

**Ottobre 2019**



**ADEGUAMENTO REGOLAMENTO TIPO DI CUI ALLA DGR N.922/17**  
**- DEL.CC. N.35 DEL 17/07/2018**

**VARIANTE ALLA NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO DEL RUE AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 1 DELLA L.R. 20/2000 ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 49 DEL 25/07/2017**  
**- APPROVAZIONE DEL. CC n.71 del 18/12/2017**

**VARIANTE SPECIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) PER MODIFICA ARTICOLO 108 E CORREZIONE CARTOGRAFICA DI ERRORE MATERIALE**  
**- APPROVAZIONE DEL. CC. n.28 del 27/04/2017**

**VARIANTE AL RUE RELATIVA ALL'AMBITO SAN POLO, CISA CERDISA, CORREZIONE ERRORI MATERIALI**  
**- APPROVAZIONE DEL. CC. n.61 del 15/11/2016**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) AI SENSI DEGLI ART. 33 E 34 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000**  
**- APPROVAZIONE DEL. CC n.32 del 31/05/2016**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - VARIANTE DENOMINATA "CORREZIONE PER ERRORE MATERIALE DEL PERIMETRO DELL'AMBITO PF-COLL -S.SA OSPEDALE DI SASSUOLO**  
**- APPROVAZIONE DEL. CC n.9 del 03/03/2016**

**PRESA D'ATTO DELLA DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N.231/2014 CONCLUSIVA DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA) relativa al progetto per la realizzazione e l'esercizio di un impianto idroelettrico ad acqua fluente sul Fiume Secchia a valle del viadotto stradale al Prog. Km.20+750 della SP. 486 Pedemontana**  
**- APPROVAZIONE DEL. CC n.51 del 15/07/2014**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) AI SENSI DELL'ART.33, L.R. 20/2000 E SS.MM.II. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**  
**- APPROVAZIONE DEL. CC n.29 del 09/07/2013**

**VARIANTE GENERALE 2009**  
**- APPROVAZIONE DEL. CC n.41 del 20/07/2010**

**VERSIONE APPROVATA DEL. CC n.67 del 23/10/2007 E DEL. CC n.87 del 23/10/2007**



**SOMMARIO**

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 – Oggetto, efficacia del Regolamento Urbanistico - interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia – costruzioni preesistenti.....	3
Art. 2 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	3
Art. 3 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito.....	4
Art. 4 - Lettura delle simbologie grafiche.....	5
<b>TITOLO 2 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC. 7</b>	
<b>CAPO 2.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....</b>	<b>7</b>
Art. 5 - Generalità.....	7
Art. 6 - Sistema insediativo storico: classificazione dei tessuti edilizi.....	7
Art. 7 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico .....	8
Art. 8 - Prescrizioni generali per gli ambiti AS, IS ed ES: interventi ammessi e modalità di attuazione.....	9
Art. 9 - Centri storici (AS) .....	11
Art. 10 – Ambiti IS ed ES - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale.....	11
Art. 11 - Categorie di intervento negli ambiti AS, IS e ES.....	11
Art. 12 - Destinazioni d'uso negli ambiti AS.....	14
Art. 13 - Complessi ed edifici IS ed ES: destinazioni d'uso.....	15
<b>CAPO 2.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE .....</b>	<b>16</b>
Art. 14 – Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi .....	16
Art. 15– Misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente .....	21
Art. 16 – Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC...22	22
Art. 17 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	22
Art. 18 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2) .....	22
Art. 19 – Poli Funzionali: Interventi ammessi in assenza di POC .....	23
Art. 20 – Articolazione degli ambiti specializzati per attività produttive (APS, APC).....	23
Art. 21 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APS – APC .....	23
Art. 22 - Ambiti produttivi APS e APC in corso di edificazione sulla base di PUA approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi.....	24
Art. 23 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS.....	24
Art. 24 – Ambiti APS.i - Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi .....	25
Art. 25 – Ambiti APS.c(e) – Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi .....	27
Art. 26 - Ambiti APS.t – Destinazioni d'uso e parametri d'intervento ammessi .....	27
Art. 27 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale APC.....	28
Art. 28 - APC.i (e) – Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi .....	29
Art. 29 - APC.c (e) – Destinazioni d'uso e parametri d'intervento ammessi .....	29
Art. 30 - APC.t (e) – Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi.....	30
<b>CAPO 2.C – TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>30</b>
Art. 31– Articolazione e definizioni.....	30
2.C.1 – Interventi consentiti nel territorio rurale.....	31
Art. 32 - Disposizioni generali.....	31
Art. 33 – Interventi nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto e instabilità .....	32
Art. 34 - Uso U32 (residenza di imprenditori agricoli a titolo principale).....	32
Art. 35 - Uso U33 (attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature) .....	33
Art. 36 - Uso U34 (attività zootecniche aziendali) .....	34
Art. 37 - Uso U35 (attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli) .....	34
Art. 38 - Uso U36 (coltivazioni in serre fisse).....	35
Art. 39 - Uso U38 (esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi).....	35
Art. 40 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	35
Art. 41 – Opere per la tutela idrogeologica.....	35

<i>Art. 42 – Impianti per l’ambiente – attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 43 – Uso U39 (Allevamenti speciali e attività di custodia animali).....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 44 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 45 - Interventi su edifici esistenti non funzionalmente collegati all’agricoltura: modalità di intervento e usi ammessi .....</i>	<i>36</i>
<i>2.C.2 - Territorio rurale - disciplina specifica degli ambiti del PSC.....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 46 – Ambiti AVA: destinazioni ed interventi ammessi .....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 47 – Ambiti ARP: destinazioni ed interventi ammessi .....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 48 – Ambiti AAP: destinazioni ed interventi ammessi .....</i>	<i>41</i>
<i>Art. 49 – Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale – Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....</i>	<i>42</i>
<b>TITOLO 3 - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>44</b>
CAPO 3.A - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI .....	44
<i>Art. 50 - Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 51 - Aree per attrezzature e spazi collettivi .....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 52 - Disciplina dei parcheggi e modalità attuative.....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 53 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 54 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi .....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 55 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 56 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali .....</i>	<i>53</i>
CAPO 3.B – DOTAZIONI ECOLOGICHE .....	54
<i>Art. 57 – Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli .....</i>	<i>54</i>
CAPO 3.C – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	55
<i>Art. 58 – Ambiti destinati a sede stradale e ferroviaria – fasce di rispetto .....</i>	<i>55</i>
CAPO 3.D – IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI .....	57
CAPO 3.E – REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	59
<b>TITOLO 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI .....</b>	<b>60</b>
<i>Art. 65 – Disposizioni specifiche sulla Superficie Utile (SU) .....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 66 – Disposizioni specifiche in materia di Superficie Accessoria (SA) .....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 67 – Superfici escluse dal calcolo della potenzialità edificatoria .....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 68 – Disposizioni specifiche in materia di Superficie Complessiva (SC).....</i>	<i>61</i>
<i>Art. 69 – Modifiche delle altezze per interventi edilizi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....</i>	<i>62</i>
<b>APPENDICE 1 – ELENCO DEGLI USI E DELLE ABBREVIAZIONI.....</b>	<b>63</b>
<b>SIGLE DEGLI USI.....</b>	<b>63</b>
<b>ABBREVIAZIONI .....</b>	<b>65</b>

**TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1 – Oggetto, efficacia del Regolamento Urbanistico - interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia – costruzioni preesistenti**

1. Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC ed in conformità allo stesso, gli interventi non soggetti a POC ed attuabili attraverso intervento diretto, ed in particolare:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti consolidati specializzati per attività produttive.

2. Il RU deve intendersi conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale: in caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RU rispetto alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.

3. Le disposizioni del RU si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

4. I titoli abilitativi rilasciati ovvero presentati ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RU, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

5. A decorrere dalla data di adozione delle varianti al RU operano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente in materia.

6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati a quanto richiesto in sede di PSC e di POC. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

7. Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

8. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, nonché quelli difformi per consistenza, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

**Art. 2 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione vigente.

2. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: PEEP, PIP, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di

adozione del RUE2007, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

3. Anche nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti PUA, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, POC, RUE), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei PUA sino alla completa attuazione dei contenuti dei medesimi strumenti attuativi o di loro varianti che non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino terminate e cedute all'Amministrazione comunale, restano in vigore i parametri urbanistico-edilizi fissati dal PUA per il completamento del piano. Dopo la completa attuazione delle previsioni contenute nei PUA, si applica la disciplina definita dal RUE per l'ambito corrispondente.

4. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

5. Per i piani particolareggiati decaduti da oltre dieci anni e completati dal punto di vista edilizio, per i quali non risultano terminate le opere di urbanizzazione ivi previste, è ammessa la presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., per il completamento delle stesse: il termine per l'esecuzione di tali opere non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori, senza ulteriori proroghe.

### **Art. 3 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 2 del presente Regolamento Urbanistico, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al Titolo 2 del presente Regolamento Urbanistico, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile individuate dal PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sempre sulle norme del RUE e del POC.

3. In riferimento alla definizione delle zone territoriali omogenee contenute nel Decreto interministeriale 1444/68 si assumono nella tabella sotto riportata, le corrispondenze delle stesse con gli ambiti individuati nella strumentazione urbanistica comunale.

AMBITI	ZONE OMOGENEE
AS (Centri Storici) IS (Insediamento Storici) ES (Edifici Storici) Come individuati nel PSC e RUE vigenti	Zona omogenea A
AR1 (Riqualificazione diffusa) AC (Ambito consolidato)	Zona omogenea B
AN1 (per nuovi interventi) AN2 (nuovi interventi in corso di attuazione) AR2 (di trasformazione urbanistica) AR3 (di riqualificazione ambientale)	Zona omogenea C
APS (produttivi di rilievo sovracomunale) APC (produttivi di rilievo Comunale)	Zona omogenea D
AVA (di valore naturale e ambientale) ARP (di rilievo paesaggistico) AAP (agricoli periurbani)	Zona omogenea E
COLL e URB (attrezzature pubbliche)	Zone omogenee F, G



**Art. 4 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici di ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RU e del POC, le dimensioni vanno misurate attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RU e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PSC, del POC e del RU costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa, per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.



**TITOLO 2 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC****Capo 2.A – Sistema Insediativo Storico****Art. 5 - Generalità**

1. Il sistema insediativo storico è costituito da:
  - Centri Storici (ambiti AS);
  - insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (ambiti IS);
  - complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (ambiti ES).
2. La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
3. Le informazioni relative alle sigle delle schede di indagine del Quadro Conoscitivo del PSC e alla classificazione assegnata dal RUE ad ogni unità edilizia del sistema insediativo storico sono riportate nella Tav. 2 del RUE "*Disciplina degli insediamenti storici e degli edifici non storici in territorio rurale*".
4. Gli immobili classificati ES ed IS, ancorché inclusi in ambiti la cui attuazione è prevista mediante la formazione di Piano Operativo, o in comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo possono essere sottoposti ad interventi edilizi di recupero anche in assenza di POC o di PUA approvati, qualora la relativa scheda d'ambito non disponga diversamente.

**Art. 6 - Sistema insediativo storico: classificazione dei tessuti edilizi**

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti AS, IS, ES sono disciplinati individuando:
  - i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
  - le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
  - i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al restauro e risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.
2. Negli insediamenti storici IS e nei complessi edilizi classificati ES, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato al Quadro Conoscitivo del PSC, il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 2.

CLASSE 1: edifici e complessi edilizi monumentali di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti, edifici assoggettati ai vincoli di cui al D.Lgs n. 42/2004;

CLASSE 2: tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche:

- 2.1 edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo;
- 2.2 edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici di modesto valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione;
- 2.3 edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni;
- 2.4 edifici e complessi edilizi incongrui con la struttura dell'insediamento storico;
- 2.5 spazi pubblici e unità fondiari storicamente non edificate.
- 2.6 spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria

CLASSE 3: unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente:

- 3.1 unità edilizie di interesse testimoniale, almeno in parte conservate;
- 3.2 unità edilizie di costruzione recente o trasformate, prive di interesse storico-ambientale.

3. I tessuti e le unità edilizie, che in base alle caratteristiche tipologiche e architettoniche e allo stato di conservazione sono stati classificati nelle classi 1 e 2.1, sono considerati di rilevante o significativo interesse storico e sono individuati cartograficamente dal PSC e soggetti a tutela, per garantirne la conservazione ed il recupero secondo finalità e usi compatibili con l'integrità dei propri caratteri peculiari.

#### **Art. 7 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico**

1. Il RUE individua all'interno dei perimetri degli ambiti AS, ES, IS due modalità di intervento:
  - a) intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
  - b) intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un progetto unitario.
2. Nel rispetto della classificazione del RUE gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro Scientifico e Restauro e Risanamento Conservativo (anche entro i perimetri di piani attuativi) sono sempre consentiti.
3. Nelle unità edilizie classificate 2.2, 2.3 e 3.1 di cui al precedente art. 6, il volume fuori terra e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere riutilizzati, mediante intervento diretto, attraverso parziali modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato, a parità di volume totale fuori terra; l'incremento di superficie complessiva non può comunque superare il 20% di quella preesistente.
4. Fatte salve più specifiche restrizioni previste nella Disciplina Particolareggiata del Centro Storico (AS), nelle unità edilizie 2.4, e 3.2 il volume fuori terra e la SC di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, aderenti o staccati dall'edificio principale, possono essere riutilizzati soltanto attraverso intervento di Ristrutturazione Urbanistica e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC.
5. Nelle unità classificate 2.5 di cui al precedente art. 6 sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.
6. Per i complessi villa-parco, come definiti nel Quadro Conoscitivo del PSC, inseriti all'interno dei Centri Storici AS o classificati autonomamente come IS o ES, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di Ristrutturazione Edilizia.
7. Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L. n.122/89, ad eccezione degli ambiti AS dove sono da applicarsi le specifiche prescrizioni.
8. Per gli interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.), identificati nel Quadro Conoscitivo del PSC, che presentano caratteristiche tipologiche particolari, i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione. Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

**Art. 8 - Prescrizioni generali per gli ambiti AS, IS ed ES: interventi ammessi e modalità di attuazione**

1. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, in relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- a) gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- b) gli interventi di Restauro Scientifico e di Restauro e Risanamento Conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme dei relativi ambiti per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- c) gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato;
- d) gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- e) gli interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione Urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia;
- f) gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle presenti norme.

2. Fatte salve specifiche prescrizioni contenute nella Disciplina Particolareggiata del Centro Storico (AS), gli interventi edilizi, salvo che per Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE.

3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Demolizione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

4. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con gli strumenti vigenti, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (alle condizioni e nei limiti fissati dal presente RUE) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.

5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si deve fare riferimento al successivo Titolo 3, fatto salvo che per gli ambiti AS, dove prevale la Disciplina Particolareggiata del Centro Storico.

6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto del titolo abilitativo, ovvero quello risultante da intervento regolarmente legittimato.

7. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei seguenti casi:

- a) costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
  - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale;
- b) costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- c) realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

8. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

9. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisce le categorie di intervento ammesse.

10. Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici di classe 1 e 2 di cui al precedente art. 6, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo abilitativo.

11. Negli edifici compresi entro gli ambiti AS, IS ed ES è inoltre consentita, qualora non in contrasto con le norme di conservazione, la creazione di soppalchi, l'utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di SC, fatte salve specifiche limitazioni contenute nella Disciplina particolareggiata del Centro Storico.

12. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non possono superare i valori rilevati esistenti.

13. Nell'ambito degli interventi di recupero sono prescritti interventi di recupero e risanamento delle aree libere e degli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme, di rilevante importanza nell'organizzazione morfologica ed ambientale della struttura insediativa originaria.

14. Eventuali pavimentazioni di pregio vanno conservate; negli interventi di restauro, ripristino, integrazione parziale delle pavimentazioni è prescritto l'uso di materiali dello stesso tipo, sostanza e colore e l'uso di tecniche di posa tradizionali. Nel caso di sostituzione totale della pavimentazione (ove ammessa) dovranno essere usati materiali e tecniche di posa tradizionali.

15. Il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza è sempre sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

16. Il sistema storico delle acque derivate è costituito dai canali storici individuati nel PSC e nel RUE e dai relativi manufatti correlati quali: ponti storici, chiuse, sbarramenti, molini, manufatti idraulici, acquedotti, argini.

17. I canali storici e i singoli elementi ad essi correlati sono da valorizzare per il ruolo di testimonianza culturale e per il ruolo paesaggistico che rivestono, attraverso l'individuazione di forme di fruizione tematica del territorio urbano e rurale, anche ai fini conoscitivi dell'uso storico delle tecnologie idrauliche. I canali sono inoltre da valorizzare nel loro potenziale ruolo di connettori naturalistico-ambientali, nell'ambito del progetto di rete ecologica di livello locale, attraverso il mantenimento, il potenziamento o il ripristino della vegetazione riparia.

18. Il RUE individua in cartografia i canali storici IS costituiti dai canali di bonifica di rilevanza storica e i manufatti idraulici più significativi (idrovoce, impianti idraulici, ecc.) sotto il profilo della organizzazione del sistema idraulico storico, in riferimento agli indirizzi di cui al PTCP e all'art. 38 del PSC. Per tali manufatti non sono ammessi interventi che possano alterarne le caratteristiche essenziali, quali il tombamento.

19. Ai fini della corretta valorizzazione e conservazione dell'antica muraglia ducale che corre in corrispondenza dell'omonima via Muraglie, classificata dal PSC vigente come infrastruttura IS, è consentito mediante POC, ai sensi dell'art. 38 del PSC, attuare interventi di restauro e valorizzazione dell'infrastruttura anche mediante la traslazione del sedime di manufatti non storici addossati alla muraglia: gli interventi dovranno essere realizzati senza incremento della volumetria preesistente, fatti salvi gli adeguamenti consentiti dalla normativa vigente e ferme restando le altre norme della disciplina di recupero di fabbricati nel territorio rurale; la distanza massima è fissata in mt. 7,00 rispetto alla linea dell'infrastruttura IS.

20. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno delle "Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua", di cui all'art. 6 comma 8 del PSC, si dovranno rispettare quote altimetriche di sicurezza ed in particolare una quota minima del pavimento del piano terra almeno pari a + 50 cm dal piano di campagna; la realizzazione di interrati e seminterrati è ammessa esclusivamente nel caso in cui siano applicabili presidi idraulici, sia statici che dinamici, che garantiscano la loro non allagabilità.

**Art. 9 - Centri storici (AS)**

1. Gli ambiti AS sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il PSC e il RUE perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. Il PSC individua all'interno degli ambiti AS gli edifici di valore storico-architettonico da assoggettare a Restauro Scientifico ed a Restauro e Risanamento Conservativo e le attrezzature di interesse sovra comunale.
3. Il RUE delimita gli insediamenti storici soggetti a disciplina particolareggiata di cui all'art. A-7 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.
4. I modi di intervento e le destinazioni d'uso consentite nella zona storica sono specificate nell'apposita Normativa Particolareggiata per il Centro Storico.
5. Per *volume edificato* si intende, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, il volume totale fuori terra, come definito dal presente RUE.
6. Negli ambiti AS soggetti a Piano di Recupero approvato alla data di adozione del RUE si attuano gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata del PRG previgente.

**Art. 10 – Ambiti IS ed ES - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale**

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi; il PSC individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto dalla LR 20/2000.
2. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie, indicate nel Quadro Conoscitivo del PSC:
  - V - Ville e parchi
  - R - Edifici e complessi rurali
  - S - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive).Di ciascuna unità edilizia è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi della L.R. 20/2000.
3. Per gli edifici compresi entro i perimetri IS ed ES ma di origine non storica (non individuati con una categoria e/o con una classe nella Tavola 2 del RUE "*Disciplina degli insediamenti storici e degli edifici non storici in territorio rurale*"), ovvero per le porzioni di origine non storica di edifici IS ed ES classificabili come Unità Edilizie ai sensi dell'art. 45 della Parte Prima del RE, sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia, con la possibilità di ricavare non più di tre unità abitative qualora si tratti di interventi compresi in ambito rurale. Per i medesimi edifici o parti di edifici è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica, previo inserimento nel POC: in questo caso possono essere autorizzati interventi che prevedano un incremento di volume fuori terra fino al 20% del volume fuori terra degli edifici o delle porzioni edilizie non storici, esistenti alla data di adozione del PSC. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.
4. Per le porzioni di origine non storica di edifici IS ed ES non classificabili come autonome unità edilizie, sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia con la possibilità di ricavare complessivamente non più di tre unità abitative. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

**Art. 11 - Categorie di intervento negli ambiti AS, IS e ES**

1. Edifici in CLASSE 1 di cui al precedente art. 6.  
Finalità degli interventi di recupero:

- a) restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:
- restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - restauro o ripristino dagli ambienti interni;
  - ricostruzione filologica di parti demolite o crollate;
  - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - conservazione o ripristino degli spazi liberi, coperti e scoperti (corti, piazzali, orti, chiostri, giardini), relativamente ai quali è vietata l'alterazione dell'architettura e l'inserimento di elementi di arredo che modifichino lo stato originario;
  - restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, stucchi, cornici, cornicioni, ecc.), sia all'interno che all'esterno dell'edificio;
- b) consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali uguali a quelli originari, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto dei criteri generali del restauro.

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Demolizione (per le superfetazioni), per intervento edilizio diretto.

## 2. Edifici in CLASSE 2 di cui al precedente art. 6.

### Unità classificate 2.1:

finalità degli interventi di recupero:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali con:
- restauro o ripristino delle fronti interne ed esterne, con possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti senza alterazioni dell'unitarietà dei prospetti, rispettando la dimensione e l'impaginazione delle aperture originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
  - restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, stucchi, cornici, cornicioni, ecc.), sia all'interno che all'esterno dell'edificio;
  - restauro o ripristino degli spazi interni di interesse anche testimoniale;
  - restauro degli spazi liberi, coperti e scoperti (corti, piazzali, orti, chiostri, giardini);
- b) consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- c) eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), per intervento edilizio diretto.

### Unità classificate 2.2:

finalità degli interventi di recupero:

- a) conservazione della volumetria, della sagoma, del sedime e valorizzazione degli aspetti architettonici, con:
- recupero e valorizzazione delle fronti interne ed esterne, con possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti sui fronti, senza alterazioni dell'unitarietà dei prospetti, rispettando la dimensione e l'impaginazione delle aperture originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali; eliminazione degli elementi incongrui non riconducibili alle tipologie tradizionali (balconi e loggiati aggiunti, finestrate incongrue, elementi decorativi non originali, ecc.);
  - rivisitazione degli spazi interni, su cui sono consentite modifiche dell'altezza interna rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, con obbligo di conservazione dei solai voltati;
  - restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, stucchi) con obbligo di conservazione delle strutture di supporto;
  - recupero dei materiali della costruzione e riproposizione delle finiture tradizionali caratterizzanti l'edificio (mattoni faccia vista, coppi, ecc.);
  - recupero e/o riproposizione degli elementi decorativi riproducibili (cornici, cornicioni, decorazioni sottogronda, gelosie, ecc.);



- restauro degli spazi liberi, coperti e scoperti (corti, piazzali, orti, chiostri, giardini) con possibilità di recintare l'intero nucleo con esclusione della possibilità di suddivisione e recinzione delle parti interne delle corti;
- b) consolidamento strutturale con, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, integrazione o sostituzione delle parti e delle tipologie strutturali finalizzata all'adeguamento sismico;
- c) eliminazione delle superfetazioni con possibilità di recupero delle volumetrie legittime nell'area di pertinenza dell'edificio con destinazione a locali accessori (autorimesse);
- d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Il recupero delle volumetrie superfetative di cui alla lettera c) dovrà perseguire criteri di separazione e riconoscibilità rispetto all'edificio principale: i volumi recuperati dovranno pertanto essere disgiunti dall'edificio oggetto di recupero. Non costituiscono volumetrie recuperabili le tettoie e i ricoveri precari non legittimati da titoli edilizi o sanatorie: per tali elementi occorrerà prevedere la demolizione contestualmente agli interventi di recupero.

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto delle finalità sopra esposte alle lettere a), b), c), d) (esclusi gli immobili rispondenti alla tipologia *Ville e parchi ed Edifici e complessi con funzioni specialistiche*), Demolizione (per le superfetazioni), per intervento edilizio diretto. È ammessa la Nuova Costruzione per gli interventi di recupero delle volumetrie superfetative legittime di cui alla lettera c).

#### Unità classificate 2.3:

finalità degli interventi di recupero:

- a) restauro o ripristino delle fronti con possibilità di inserimento di nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- b) mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, e dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- c) consolidamento strutturale;
- d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- e) restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, stucchi, cornici, cornicioni, ecc.), sia all'interno che all'esterno dell'edificio;
- f) restauro degli spazi liberi, coperti e scoperti (corti, piazzali, orti, chiostri, giardini).

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto delle finalità indicate alle lettere a), b), c), d) della precedente categoria 2.2 per gli immobili rispondenti alla tipologia di Ville e parchi, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), per intervento edilizio diretto.

#### Unità classificate 2.4:

finalità degli interventi di recupero:

ripristinare aree libere, previa eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Demolizione, per intervento edilizio diretto; tutti gli interventi limitatamente a:

- costruzioni interrato;
- manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.);
- infrastrutture.

#### Unità classificate 2.5:

finalità degli interventi di recupero:

riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici e dei manufatti diversi che vi si trovano.

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione (per le superfetazioni), per intervento edilizio diretto.

#### Unità classificate 2.6:

finalità degli interventi di recupero:

- ripristino delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, pur con le modifiche indispensabili in relazione agli usi, nonché degli elementi di finitura, mediante:
- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici);

- ripristino e mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte;
- ripristino di tutti gli elementi costitutivi di tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Categorie di intervento ammesse: Ristrutturazione Edilizia per intervento edilizio diretto.

### 3. Edifici in CLASSE 3 di cui al precedente art. 6.

#### Unità classificate 3.1:

finalità degli interventi di recupero:

valorizzazione degli aspetti urbanistico-architettonici con:

- conservazione della configurazione dei corpi edilizi quanto a sagoma, volume e area di sedime, e degli allineamenti sui fronti stradali;
- restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto salvaguardando la leggibilità dei prospetti originari;
- riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali;
- inserimento di nuovi elementi e impianti.

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione se presenti elementi di interesse testimoniale), Demolizione (per le superfetazioni), per intervento edilizio diretto. Per gli edifici classificati ES: Ristrutturazione Urbanistica attraverso POC con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.

#### Unità classificate 3.2:

finalità degli interventi di recupero:

Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, ferme restando eventuali ulteriori prescrizioni inserite nel RUE o previste dal POC.

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, per intervento edilizio diretto. Ristrutturazione Urbanistica solo attraverso Piano di Recupero definito in sede di POC con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.

4. Nel caso di interventi di Ristrutturazione Urbanistica, è consentita la riprogettazione planivolumetrica e l'accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e tipologici originari.

## **Art. 12 - Destinazioni d'uso negli ambiti AS**

1. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili è ammesso quando, nell'ambito degli usi consentiti dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo, dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico, allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

3. Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita sigla e colore nelle tavole del RUE.

4. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti AS sono quelle indicate di seguito: U1, U2, U3, U4, U5, U6, U8, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18 (con esclusione di sale giochi, sale scommesse, bingo), U19, U20, U21, U23, U24, U25, U40, U43, U45, U46, U50, U51, U52, U53. Sono ammesse, in quanto legittimamente in essere, le seguenti destinazioni: U22.

5. I locali destinati agli usi U5, U6 e U11 devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra ad esso collegata direttamente.

6. È sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti) e di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia della disciplina particolareggiata del RUE e di altri edifici di cui alle Tav. 3 del RUE.

7. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, ai sensi delle norme vigenti, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana e i progetti di valorizzazione commerciale; questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

8. Nell'ambito del comparto identificato con la sigla H coincidente con il complesso dell'ex Ospedale di Sassuolo, soggetto a piano attuativo di iniziativa pubblica, è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PSC, anche mediante accorpamento delle volumetrie dei corpi di fabbrica minori con quelle dei corpi di fabbrica principali ed è consentito l'incremento della SC all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa. In tale ambito sono ammessi i seguenti usi:

- per il corpo di fabbrica di impianto storico: usi U2, U3, U4, U5, U11, U12, U13, U14, U16, U17, U19, U20 (solo interrato nella corte centrale), U21, U23, U24, U25;
- per i corpi di fabbrica di impianto più recente presenti nell'area di pertinenza, con possibilità di demolizione e ricostruzione, anche accorpendo le volumetrie dei corpi di fabbrica più minuti in corrispondenza delle ali laterali: usi U1, U2, U3, U4, U5, U11, U12, U13, U19, U20 (anche interrati), U21, U23.

### **Art. 13 - Complessi ed edifici IS ed ES: destinazioni d'uso**

1. Negli ambiti IS ed ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali desunte dallo stato di fatto legittimato deve avvenire nel rispetto delle stesse norme definite per i sub-ambiti AS, di cui all'art. 12, commi 1, 2 e 3, che precede.

2. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti IS ed ES sono in generale quelle indicate di seguito.

- Funzione residenziale: in tutti gli edifici tranne quelli specificamente individuati come non idonei al recupero a fini abitativi negli elaborati del RUE (Tavola 2 "*Disciplina degli insediamenti storici e degli edifici non storici in territorio rurale*");
- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U3, U4, U5, U11, U12, U13, U14, U16, U17, U18 (con l'esclusione di sale giochi, sale scommesse, bingo), U19, U21, U23, U24, U25, U50;
- Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo: U40.

Per ville e parchi sono esclusi gli usi U13, U18.

3. Oltre agli usi di cui al comma 2 sono ammessi il ripristino degli usi originari connessi alle funzioni agricole.

4. I locali destinati all'uso U5 e U11 devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

5. È sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti), di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia del RUE, e di altri edifici con usi originari non abitativi (individuati nella cartografia del RUE) che non dispongono dei requisiti tipologici e ambientali richiesti dalle norme vigenti per il recupero a fini abitativi.

6. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana e i progetti di valorizzazione commerciale; questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

**Capo 2.B – Territorio urbano e urbanizzabile****Art. 14 – Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi**

1. Entro gli ambiti urbani consolidati, classificati dal PSC con sigle AC e ACs, il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

**a - Tessuti urbani di prima formazione**

Sono considerati saturi e da non addensare in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico tale da considerarle "centro storico"), o per garantire il mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi.

**b - Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media e ad alta densità**

Costituiscono la maggior parte dei tessuti urbani consolidati e sono individuati sulla base del confronto cartografico con la CTR del 1977. Sono generalmente caratterizzati da media qualità edilizia ma da livelli di dotazioni di attrezzature a scala di vicinato (marciapiedi e percorsi ciclabili, verde di quartiere) non adeguati agli standard contemporanei. Spesso la densità edilizia è tale da rendere difficili interventi di adeguamento anche degli spazi pertinenziali. Richiedono interventi di manutenzione urbanistica e, ove possibile, di rinnovo/riqualificazione.

**b3 - Tessuti urbani trasformati che richiedono interventi di riqualificazione**

Si tratta di tessuti generalmente non omogenei che hanno subito trasformazioni edilizie e si trovano in situazioni non soddisfacenti dal punto di vista morfologico e funzionale e pertanto richiedono interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Tali zone sono perimetrate con obbligo di predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo. I diritti edificatori vengono assegnati dal POC che definisce, mediante apposita scheda di assetto urbanistico, gli usi ammessi, la dimensione degli interventi e l'eventuale cessione di aree, in stretta correlazione con le finalità di miglioramento delle caratteristiche funzionali e ambientali; il POC definisce e attiva stralci funzionali dell'ambito attraverso accordi con i privati.

**c - Tessuti urbani di formazione recente a media e ad alta densità**

Rappresentano le espansioni più recenti dei tessuti urbani, generalmente con dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche in misura più significativa.

**d - Interventi integrativi dei tessuti esistenti, in corso di attuazione o di nuova previsione in sede di PSC e RUE**

Si tratta di parti degli ambiti consolidati soggette a interventi di nuova edificazione in base a strumenti attuativi o a progetti convenzionati in corso di attuazione, oppure porzioni di tessuti consolidati che il RUE destina a modeste integrazioni edilizie in considerazione della non attualità di precedenti previsioni di PRG, della decadenza di precedenti vincoli preordinati all'esproprio o comunque dell'opportunità di completamento dell'assetto insediativo locale.

**e - Ambiti urbani consolidati esterni all'area urbana centrale**

Si tratta di parti di ambiti urbani consolidati speciali (ACs) così definiti dal PSC e dal RUE in quanto interclusi in contesti urbanistici non coerenti (ambiti specializzati per attività produttive), oppure entro il contesto ambientale e paesaggistico collinare. Come tali sono pertanto da sottoporre a modalità di intervento finalizzate a migliorare le relazioni, in termini di vivibilità (ambiti produttivi) o di integrazione paesaggistica (ambiti collinari).

**f - Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.**

Porzioni degli ambiti urbani consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. forti pendenze) ovvero alla presenza di alberature di pregio; tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle unità edilizie circostanti.

**g - Tessuti urbani misti con prevalenza di attività terziarie**

Porzioni degli ambiti urbani consolidati che, pur non caratterizzandosi come ambiti terziari specializzati, presentano, spesso insieme agli usi residenziali, una prevalenza di usi terziari (direzionali, commerciali, di servizio).

**h – Tessuti urbani incongrui per caratteristiche edilizie e ambientali in rapporto al contesto urbano consolidato.**

Porzioni o edifici degli ambiti urbani consolidati incongrui da demolire e sostituire con strutture di pubblico interesse.

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti i seguenti usi: U1, U2, U3, U4, U5, U8, U11, U12, U13, U15, U16, U19 (limitatamente a: servizi ambulatoriali, laboratori di analisi e riabilitazione, donazione del sangue, comunità alloggio per anziani, strutture socio-assistenziali per minori), U20, U21, U23, U24, U40 (limitatamente a case per ferie e ostelli per la gioventù), U46, U51.

4. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U6, U7, U17, U19 (limitatamente agli usi non già previsti al precedente comma 3), U22, U25, U26.a, U26.c, U31.d, U40 (limitatamente agli usi non già previsti al precedente comma 3).

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi alla condizione che resti invariata la superficie permeabile esistente, eventualmente riducibile esclusivamente per il reperimento dei posti auto pertinenziali necessari al raggiungimento della dotazione minima di cui al successivo art. 53.

6. Nell'ambito degli interventi edilizi, per edifici esistenti alla data di adozione del PSC (15/6/2006) è in generale consentito ricavare una maggiore superficie utile o accessoria all'interno dei volumi esistenti, mediante la creazione di soppalchi o suddivisione con piani intermedi, anche superando l'indice assegnato dal RUE all'ambito, nel rispetto comunque degli altri parametri urbanistici, edilizi ed igienico sanitari o di assetto tipologico del fabbricato per quanto attiene gli interventi conservativi.

7. Il Cambio d'uso, con o senza opere, è ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, è prescritto l'obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.

8. Gli interventi di Nuova Costruzione sono subordinati alle seguenti condizioni:

- a) per gli interventi di Nuova Costruzione (esclusi gli ampliamenti) la SM (Superficie Minima di intervento) non deve essere inferiore a mq. 500 fatti salvi i lotti la cui superficie risulti preesistente alla data del 1984 (adozione del PRG previgente);
- b) gli interventi di Nuova Costruzione (esclusi gli ampliamenti) devono garantire un minimo di superficie permeabile del 35% della SF al lordo della superficie coperta;
- c) gli interventi di Nuova Costruzione attuati per ampliamento devono garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% della SF al lordo della superficie coperta

9. Parametri urbanistico-edilizi dei sub-ambiti di cui al precedente comma 2:

**Sub-ambiti a - tessuti di prima formazione**

Indice di utilizzazione fondiaria:  $UF = 0,40$  mq. di SC per mq. di SF;

Indice di copertura:  $IC \leq 30\%$  SF;

Altezza massima:  $H \leq 10,50$  m.

**Sub-ambiti b – tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media e ad alta densità**

Indice di utilizzazione fondiaria:  $UF = 0,60$  mq. di SC per mq. di SF;

Indice di copertura:  $IC \leq 40\%$  SF;

Altezza massima:  $H \leq 12,50$  m.

**Sub-ambiti b3 - tessuti urbani trasformati che richiedono interventi di riqualificazione**

Diritti edificatori assegnati e usi ammessi definiti in sede di POC.

Assetto e cessione di aree definiti in una scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, con eventuale definizione di stralci funzionali.

Ristrutturazione Urbanistica con indice massimo  $UT = 0,60$  mq./mq. di STER; il POC può assegnare diritti edificatori da trasferire in aree idonee.

Interventi ammessi in assenza di POC, nel rispetto di eventuali vincoli relativi al patrimonio edilizio di origine storica incluso nell'ambito: il recupero edilizio fino alla Ristrutturazione Edilizia, senza cambio d'uso qualora comporti aumento delle dotazioni territoriali.

#### Sub-ambiti c – tessuti urbani di formazione recente a media e ad alta densità

Indice di utilizzazione fondiaria:  $UF = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF;

Indice di copertura:  $IC \leq 35\%$  SF;

Altezza massima:  $H \leq 12,50$  m.

Sub ambito c1 - per l'insediamento situato in località San Michele dei Mucchietti, le possibilità edificatorie sono definite nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di seguito riportati:

- Potenzialità edificatoria massima pari a 1.600 mq di SC, di cui 100 mq saranno oggetto di trasferimento di potenzialità edificatoria sulla base di quanto previsto dell'art. 78 del Regolamento Edilizio.
- Indice di copertura  $IC \leq 35\%$  SF
- Altezza massima:  $H \leq 12,50$  m

La distanza delle nuove costruzioni dal confine ovest del foglio 51, mappale 116 non può essere inferiore a 5,00 ml.

L'agibilità degli edifici è subordinata a collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate in attuazione del piano particolareggiato previgente.

Le quantità di aree destinate a dotazioni territoriali stabilite dal piano particolareggiato previgente potranno essere scomutate dalle quantità dovute per gli interventi edificatori, per una quota parte pari a 292,6 mq di parcheggi pubblici e 1.015 mq di verde pubblico.

La prima istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici dovrà contenere un elaborato planivolumetrico d'insieme con l'indicazione della distribuzione delle capacità edificatorie. Tale distribuzione potrà essere modificata, nel rispetto del limite massimo, nei successivi titoli abilitativi.

L'intervento è subordinato alle prescrizioni contenute nella VALSAT ed al rispetto degli obblighi convenzionali stabiliti nell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 stipulato in data 08/05/2017–registro n. 4083/PRIV, avente ad oggetto la modifica della destinazione urbanistica dell'ambito APC.i situato in località san Michele in variante al PSC e RUE vigenti.

Il nuovo edificato è soggetto alla valutazione preventiva del clima acustico per la presenza della Strada Provinciale al confine Nord-Ovest.

Qualora gli interventi edilizi prevedessero lo scarico delle acque direttamente o indirettamente nei canali di gestione del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, dovrà essere osservato il principio di invarianza idraulica che prevede un coefficiente idrometrico limite allo scarico pari a 20 l/s\*ha di superficie e la laminazione dell'eccedenza di portata di arrivo allo scarico, calcolata con metodo cinematico oppure con il metodo delle sole piogge.

#### Sub-ambiti d – interventi integrativi dei tessuti esistenti, in corso di attuazione o di nuova previsione in sede di PSC e RUE

Nel caso di interventi definiti dal PSC, le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto dei seguenti valori degli indici massimi di utilizzazione fondiaria:

Indice calcolato sull'intero ambito perimetrato dal PSC:

- Indice di utilizzazione territoriale:  $UT_{max} = 0,20$  mq./mq. di STER;
- Dotazioni territoriali: 40% della STER;
- Indice di copertura:  $IC \leq 35\%$  SF;
- Altezza massima:  $H \leq 12,50$  m. calcolati sulle parti oggetto di interventi edilizi.

Sub-ambito d1 – per l'insediamento situato in località San Michele dei Mucchietti, le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto dei seguenti specifici parametri e prescrizioni:

- Indice di utilizzazione territoriale:  $UT_{max} = 0,10$  mq./mq. di STER;
- Indice di copertura:  $IC \leq 35\%$  SF;
- Altezza massima:  $H \leq 9,50$  m.

L'intervento è subordinato alle prescrizioni contenute della specifica VALSAT, parte integrante del PSC vigente. In particolare, per quanto attiene al carico insediativo, quest'ultimo dovrà essere conforme alle prescrizioni di VALSAT relativamente al numero delle unità immobiliari ammissibili.

Gli insediamenti dovranno perseguire il massimo rispetto della morfologia del versante e dovranno garantirne e migliorare la stabilità.

Dovranno essere realizzate le opere idrauliche necessarie allo scolo delle acque superficiali e meteoriche in sicurezza, senza che queste possano arrecare pregiudizio alla stabilità del versante nonché possano arrecare danno agli edifici.

All'insediamento deve essere applicato il principio dell'invarianza idraulica: si prescrive pertanto, già dalla fase di cantiere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento della finalità sopra citata.

Le fondazioni degli edifici non dovranno in nessun caso poggiare sulla coltre superficiale eventualmente presente.

Sub-ambito **d2** – per l'insediamento situato in località San Polo, le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto dei seguenti specifici parametri e prescrizioni:

- Superficie Complessiva massima ammissibile: SC max = 1.775 mq;
- Funzioni ammesse: U1 (residenza) mediante la realizzazione di tipologie esclusivamente mono/bifamiliari;
- Indice di copertura:  $IC \leq 35\% SF$ ;
- Altezza massima:  $H \leq 8,00$  m.;
- Dotazione minima di verde pubblico attrezzato V: 10% della STER;
- Dotazione minima di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1: 10% di SC.

Su parte del perimetro soggetto a PUA, come da individuazione del PSC vigente, è presente un piano urbanistico attuativo conforme alla disciplina urbanistica previgente, approvato con delibera G.C. n. 26 del 01/03/2016; per tale piano si prescrive l'obbligo di variante di adeguamento alle presenti norme relativamente al secondo stralcio di attuazione del medesimo: pertanto gli interventi previsti nel secondo stralcio potranno essere attuati esclusivamente a seguito di variante dello stesso in conformità alle norme del PSC e RUE vigenti. Tale prescrizione rende automatica la necessità del riconvenzionamento sulla base delle nuove indicazioni stabilite. Relativamente al primo stralcio, gli interventi potranno essere attuati sulla base dei parametri definiti nel PUA sopra citato, salvo che la SC ivi impegnata dovrà essere considerata come quota parte della SC massima edificabile sopra indicata.

Sul lotto adiacente al parco Albero d'Oro, è ammessa una SC massima di 500 mq, quale quota parte della quantità massima ammissibile sull'intero comparto, e la realizzazione di non più di 4 unità abitative residenziali di tipologia mono/bifamiliare.

L'intervento è subordinato alle prescrizioni contenute della specifica scheda normativa d'ambito in variante al PSC e nella VALSAT, parte integrante del POC vigente. In particolare, per quanto attiene al carico insediativo, quest'ultimo dovrà essere conforme alle prescrizioni relativamente al numero delle unità immobiliari ammissibili.

Gli insediamenti dovranno perseguire il massimo rispetto della morfologia dell'ambito territoriale di riferimento e dovranno garantirne e migliorare la stabilità.

Dovranno essere realizzate le opere idrauliche necessarie allo scolo delle acque superficiali e meteoriche in sicurezza, senza che queste possano arrecare pregiudizio alla stabilità del versante nonché possano arrecare danno agli edifici.

All'insediamento deve essere applicato il principio dell'invarianza idraulica: si prescrive pertanto, già dalla fase di cantiere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento della finalità sopra citata.

Le fondazioni degli edifici non dovranno in nessun caso poggiare sulla coltre superficiale eventualmente presente.

La realizzazione delle previsioni urbanistiche attinenti al Sub-ambito d2 – San Polo, potrà avvenire anche per sub-comparti di attuazione (max. 3) da programmare già in sede di elaborazione PUA.

#### Sub-ambiti e – ambiti urbani consolidati esterni all'area urbana centrale

Indice di utilizzazione fondiaria:  $UF = 0,40$  mq. di SC per mq. di SF

Indice di copertura:  $IC \leq 30\% SF$

Altezza massima:  $H \leq 9,50$  m.

#### Sub-ambiti f – porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici

Indice di utilizzazione fondiaria:  $UF = UFe$

Indice di copertura:  $IC \leq ICe$

Altezza massima:  $H \leq He$

È ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori nei limiti e alle condizioni fissate dal presente RUE.

Sub-ambiti g – tessuti urbani misti con prevalenza di attività terziarie

Indice di utilizzazione fondiaria:  $UF = UFe$  oppure  $UF = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

Indice di copertura:  $IC \leq 35\%$  SF

Altezza massima:  $H \leq 12,50$  m.

Sub-ambiti h – tessuti urbani incongrui per caratteristiche edilizie ed ambientali in rapporto al contesto urbano consolidato

I parametri urbanistici ed edilizi e modalità di eventuale trasferimento dei diritti edificatori, con relativi incentivi sono definiti in sede di POC previa definizione di strumento attuativo e convenzione per demolizione e trasferimento.

10. Nei sub ambiti classificati con sigla a cui è stato aggiunto il pedice "v" (ad es. a1v, b1v, ecc.), l'intervento edilizio di Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, Nuova Costruzione deve porre particolare attenzione alle alberature e agli spazi verdi esistenti che connotano l'area. Non sono ammessi interventi che non siano coerenti con l'obiettivo primario del rispetto degli spazi verdi, del disegno paesaggistico, del mantenimento di ampie superfici permeabili. Il progetto è sottoposto al parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio.

11. I parametri urbanistico-edilizi degli ambiti ACs (Ambiti consolidati speciali, di cui agli artt. 44 e 45 del PSC) sono disciplinati, per gli interventi ordinari, dal RUE nei sub-ambiti di cui al comma 9 che precede. In attuazione degli obiettivi del PSC di mitigazione degli impatti ambientali e riqualificazione degli insediamenti, il POC può definire interventi di risanamento e infrastrutturazione e progetti di riqualificazione, anche attraverso l'assegnazione di diritti edificatori per favorire il trasferimento di attività in aree messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale attraverso accordi con i privati.

12. Negli ambiti urbani consolidati AC e ACs, il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE fino ad un massimo di  $UF = UFe$ , alle seguenti condizioni:

- a) applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti;
- b) intervento edilizio coordinato, con almeno tre lotti contigui (con o senza obbligo di piano attuativo), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.), da definire attraverso il POC;
- c) previsione nel progetto edilizio di prestazioni energetiche in misura superiore al 10% rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente per le specifiche funzioni, nonché il risparmio delle risorse idriche, l'adozione di sistemi di raccolta e stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche e conseguenti sistemi di riuso ovvero di smaltimento in loco di quelle acque raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati o da altre superfici non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

13. Negli ambiti urbani consolidati AC e ACs, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrato nella cartografia del RUE, si conserva la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art 5 del presente RUE.

14. L'ambito, perimetrato dal PSC, del Comparto "Circonvallazione sud-est – via Torino", dispone di una capacità edificatoria residenziale complessiva pari a  $SU = 7.000$  mq., di cui 1.200 nell'area di proprietà comunale, oltre alle superfici ricavabili per attrezzature di quartiere nell'intervento di recupero del fabbricato di origine storica incluso nell'ambito, ceduto gratuitamente al Comune. Gli altri contenuti dello strumento attuativo di iniziativa privata sono definiti in base alle prescrizioni della Variante al PRG vigente adottata, che il PSC e il RUE recepiscono integralmente.

15. L'ambito, perimetrato dal RUE in quanto soggetto ad intervento attuativo, lungo via Milazzo (STER = 2.440 mq.) dispone di una capacità edificatoria definita da:



- intervento sul lotto insediato (porzione sud dell'ambito) di mq. 640, in base ai parametri dei sub-ambiti b di cui al comma 9 che precede;
- intervento sul lotto libero di mq. 1.800 con indice UF = 0,50 mq./mq. di SF, a condizione che una parte dell'ambito, di superficie pari ad almeno 350 mq., sia ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione della viabilità di accesso al nuovo insediamento residenziale AN.1a.

16. Agli ambiti descritti ai precedenti commi 13 e 14 si applica quanto disposto all'art. 41, comma 4 del PSC.

#### **Art. 15– Misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. In attuazione di quanto disposto all'art. 7ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., ed in conformità a quanto disciplinato al comma 3 dell'art. 41 delle Norme del PSC, al fine di perseguire l'obiettivo di incentivare gli interventi volti ad accrescere la sicurezza strutturale dei fabbricati, nonché a realizzare il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e degli impianti energetici, sono previste forme di premialità progressiva negli interventi edilizi da attuarsi sugli immobili edificati secondo le disposizioni della normativa previgente all'entrata in vigore della Normativa Tecnica di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/07/2008 (1 luglio 2009).

2. La premialità progressiva e parametrata ai livelli prestazionali raggiunti potrà essere applicata una sola volta agli edifici inclusi nell'ambito consolidato AC limitatamente ad una quantità, in deroga agli indici edificatori presenti e secondo i seguenti parametri:

- ampliamento fino ad un massimo del 20% della SC esistente e comunque per una quantità non superiore a 130 mq di SC per l'intero edificio: deve essere garantita l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa Regionale n. 156/2008 e s.m.i. limitatamente all'ampliamento, e degli impianti per l'edificio originario;
- ampliamento fino ad un massimo del 40% della SC esistente e comunque per una quantità non superiore a 260 mq di SC per l'intero edificio, per interventi di Demolizione e Nuova Costruzione: deve essere garantita l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa Regionale n. 156/2008 e s.m.i. per l'intero edificio.

3. La quota derivante dall'applicazione dei parametri di premialità non può essere oggetto di eventuali trasferimenti di potenzialità edificatoria.

4. Sono esclusi dall'applicazione delle presenti disposizioni gli edifici che, ancorché ricompresi in ambito AC, siano inclusi entro perimetri assoggettati a PUA vigenti o previsti dalla strumentazione urbanistica vigente, o entro sub ambiti assoggettati a POC. Qualora gli edifici siano compresi entro i perimetri dei PUA vigenti, così come indicato dalla disciplina del PSC e del RUE, le presenti disposizioni potranno essere applicate solo successivamente al completamento dei PUA medesimi, per gli edifici esistenti di cui al comma 1, ovvero al totale assolvimento degli obblighi convenzionatori consistenti nella realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione previste dal PUA.

5. Sono altresì esclusi dall'applicazione delle disposizioni del presente articolo gli edifici ES e IS, ancorché ricompresi negli ambiti AC.

6. La premialità attuata mediante interventi di ampliamento degli edifici esistenti richiede obbligatoriamente la valutazione della sicurezza dell'edificio. Qualora, dall'esito di tale valutazione, risulti necessario un intervento strutturale di adeguamento sismico, questo deve essere previsto per l'intera costruzione originaria, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

7. Gli interventi sopra richiamati dovranno comunque essere attuati nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi (distanze, rapporto di copertura, altezze, permeabilità, ecc.).

8. Le dotazioni territoriali di cui al successivo art. 54 sono dovute per la quantità che determina l'incremento del carico urbanistico rispetto alla situazione originaria. Le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali sono dovute nelle quantità previste all'art. 53 del presente RU.

9. gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alle disposizioni previste all'art. 141 del Regolamento Edilizio. Alla presentazione del titolo abilitativo dovrà essere allegata la richiesta all'Ente

gestore di nuovo allacciamento alla fognatura in caso di generazione di nuove unità immobiliari, ovvero di modifica di quello già presente, in caso di variazione qualitativa o quantitativa dell'apporto esistente; in forza dell'applicazione del sistema della premialità progressiva, eventuali adeguamenti infrastrutturali richiesti dall'Ente gestore, non possono essere effettuati a scomputo di oneri di urbanizzazione.

**Art. 16 – Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Nelle aree comprese negli ambiti AR inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione, qualora non giustificata da obiettive e improrogabili ragioni di ordine statico od igienico-sanitario), Demolizione.
2. Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC e salvo diversa previsione del PSC, non sono ammessi cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi incrementi di SC, mediante la creazione di soppalchi o suddivisione con piani intermedi, a parità di volume e di superficie coperta.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi alla condizione che resti invariata la superficie permeabile esistente, eventualmente riducibile esclusivamente per il reperimento dei posti auto pertinenziali necessari al raggiungimento della dotazione minima di cui al successivo art. 53.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

**Art. 17 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA.
2. Nelle aree comprese negli ambiti AN.1 inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AN.1 in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero di edifici esistenti: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della Demolizione e ricostruzione) e interventi di Demolizione.
3. Nelle stesse aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi Cambi d'Uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e la scadenza dei termini previsti dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nella convenzione siano scaduti senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione) e Demolizione.

**Art. 18 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2)**

1. Nelle aree comprese entro gli ambiti AN.2, si attuano gli interventi previsti dai PUA vigenti, secondo quanto disciplinato dall'art. 50 del PSC. Dopo la completa attuazione dei PUA, qualora cioè risultino completate le opere di urbanizzazione e le opere edilizie previste, sono ammessi, sugli edifici esistenti, gli interventi di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Cambio di destinazione d'uso.

**Art. 19 – Poli Funzionali: Interventi ammessi in assenza di POC**

1. L'attuazione degli interventi nei poli funzionali è disciplinata dagli artt. 59 e 60 del PSC e dalle relative Schede degli ambiti del PSC.
2. In assenza dell'Accordo Territoriale con la Provincia di Modena, sono ammessi nelle parti insediate interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti, attraverso interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia, e interventi di sistemazione degli spazi esterni, senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

**Art. 20 – Articolazione degli ambiti specializzati per attività produttive (APS, APC)**

1. Per gli ambiti disciplinati dalle schede del PSC (Schede relative agli ambiti), le prescrizioni specifiche contenute in tali schede sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE.
2. Gli Ambiti specializzati per attività produttive si dividono in:  
APS – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale;  
APC – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale.
3. Gli ambiti di rilievo sovracomunale APS si articolano nel modo seguente:
  - a) APS.i – ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali
    - APS.i(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).
    - APS.i(p) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali: aree di nuovo insediamento o di integrazione.
  - b) APS.c – con prevalenza di attività commerciali
    - APS.c(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività commerciali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).
  - c) APS.t – con prevalenza di attività terziario-direzionali
    - APS.t(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario direzionali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).
    - APS.t(p) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario direzionali: aree di nuovo insediamento o di integrazione.
4. Gli ambiti di rilievo comunale APC si articolano nel modo seguente:
  - a) APC.i – con prevalenza di attività industriali e artigianali
    - APC.i(e) – ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali: aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).
  - b) APC.c – con prevalenza di attività commerciali
    - APC.c(e) – ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali: aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).
  - c) APC.t – con prevalenza di attività terziario-direzionali
    - APC.t(e) – ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali: aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).

**Art. 21 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APS – APC**

1. In tutti gli ambiti APS e APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi, per i fabbricati esistenti, i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre i mutamenti di destinazione d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

2. In conformità al PSC vigente, Il RUE individua i sub-ambiti per la cui attuazione è necessaria l'approvazione di un piano attuativo: in tali ambiti, in attesa dell'approvazione del PUA e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi i seguenti interventi diretti sugli edifici esistenti: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia (senza demolizione); non è ammesso il Cambio d'Uso.

3. Gli insediamenti produttivi unitari localizzati nel territorio di due comuni contermini possono essere autorizzati (previo inserimento nel POC) a trasferire una quota della SC totale realizzabile in base allo strumento urbanistico nella parte di insediamento ricadente entro il territorio di Sassuolo, anche in deroga al limite massimo di indice fondiario (con il limite del 10% di incremento rispetto all'edificabilità relativa al territorio di Sassuolo), finalizzando l'operazione al miglioramento dell'assetto delle attività produttive. La presente norma è applicabile in due comuni in cui il RUE abbia recepito in modo omogeneo tale possibilità.

4. Fatte salve le zone nelle quali il PSC o il POC prevedano espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla superficie fondiaria o territoriale, negli interventi di Nuova Costruzione su lotti liberi, nei casi di Demolizione e successiva Nuova Costruzione, deve essere assicurata una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie non coperta, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive, trasporto o commercio.

5. In riferimento agli ambiti APS e APC, le coperture dei fabbricati possono essere computate come superficie permeabile in ragione del 50% della loro estensione, qualora vengano adottati sistemi di raccolta e stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche e conseguenti sistemi di dispersione delle acque raccolte in loco. Tale requisito dovrà essere adeguatamente dimostrato tramite uno specifico progetto idraulico, a firma di un tecnico abilitato, che dettagli a titolo esemplificativo e non esaustivo, la dimensione e il tipo di manufatto per lo stoccaggio temporaneo, nonché la capacità dello stesso, tenuto conto del regime delle precipitazioni. Il progetto dovrà inoltre specificare il sistema e i tempi di dispersione in relazione alle caratteristiche litologiche dei terreni. Ferme restando le percentuali di superfici permeabili richieste dalle singole norme d'ambito, anche nel caso di adozione dei sistemi di stoccaggio temporaneo di cui al precedente capoverso, dovrà comunque essere assicurata una superficie permeabile a terra adeguatamente piantumata non inferiore al 10%.

6. Come disposto dalle Norme del PSC vigente, in tutti i casi di intervento su lotti già edificati alla data di adozione del PSC stesso la quota minima di superficie permeabile in profondità in rapporto alla superficie fondiaria non potrà essere inferiore alla superficie permeabile esistente

#### **Art. 22 - Ambiti produttivi APS e APC in corso di edificazione sulla base di PUA approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Nelle parti di territorio APS e APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrato nella cartografia del RUE, si conserva la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, secondo quanto disciplinato agli artt. 55 e 58 del PSC. I PUA possono essere sottoposti a varianti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 del presente RU che non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Modifiche sostanziali ai PUA sono possibili in sede di formazione di POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.

2. Dopo la completa attuazione delle previsioni contenute nei PUA, si applica la disciplina definita dal RUE per l'ambito corrispondente.

#### **Art. 23 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS**

1. Negli ambiti APS non sono consentite opere di permanente trasformazione dei suoli finalizzate alla realizzazione di piazzali per il deposito e magazzinaggio a cielo aperto se non nelle percentuali fissate dai successivi articoli e solo relativamente alle aree di pertinenza delle costruzioni.

2. Nei lotti degli ambiti APS.t e APS.i posti lungo la Pedemontana, a sud di questa, e lungo le direttrici di via Regina Pacis e via Circonvallazione sud-est sono consentiti gli usi del commercio al dettaglio di vicinato (SV < 250 mq.) e i pubblici esercizi.

**Art. 24 – Ambiti APS.i - Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi**

1. Negli ambiti APS.i sono previsti i seguenti tipi d'uso.

Usi ammessi senza limitazioni:

U6.1n, U10, U13, U9, U24, U26, U27, U28, U30, U31 (ad esclusione di U31.e), U35, U38, U43, U44, U45, U46.

Usi ammessi con limite al 50% della superficie territoriale:

L'uso U31.e è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SC è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente. Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

Usi ammessi con limite al 35% della SC totale consentita nell'ambito di intervento:

U3, U4, U5, U6.1a, U6.2 (a -n), U7, U11, U12, U14, U20.

2. E' ammesso l'uso U1 per la realizzazione di una abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare in misura non superiore a 200 mq. di SC che vanno detratti dalla SC realizzabile. L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

3. Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U21, U51.

4. Gli ambiti APS.i(e), totalmente o prevalentemente edificati, si distinguono in:

- a) parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
- b) parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare.

5. Nelle parti degli ambiti APS.i(e) insediate e consolidate ovvero parzialmente insediate da completare, gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione sono attuati attraverso intervento diretto e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

6. Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti alle altre condizioni nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Sassuolo e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

7. Nelle parti degli ambiti APS.i(e) insediate e consolidate, ovvero parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $UF_{max} = 0,60 \text{ mq./mq}$ ;
- $UF_{max} = 0,65 \text{ mq./mq}$  per lotti edificati, per interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel quadro di un progetto di qualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione al programma di qualificazione dell'ambito, come stabilito all'art. 56 del PSC;
- $IC \leq ICe$ ; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- $IC \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso l'applicazione di soluzioni edilizie volte a contribuire al contenimento dei consumi energetici, all'abbattimento delle polveri, al contenimento dei rumori e al risparmio delle risorse idriche;
- $H_{max} = 15,00 \text{ m}$ , incrementabili fino a 30,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti;

8. Per perseguire l'obiettivo di incentivare gli interventi per accrescere la sicurezza strutturale dei fabbricati, nonché realizzare il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e degli impianti energetici, sono previste forme di premialità progressiva negli interventi edilizi da attuarsi sugli immobili produttivi edificati secondo le disposizioni della normativa previgente all'entrata in vigore della Normativa Tecnica di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti 14/1/2008 (1 luglio 2009). Per tali edifici sono ammessi gli interventi seguenti:

- a) è consentito ricavare per ciascuna UI una maggiore superficie complessiva all'interno dei volumi esistenti, mediante la creazione di strutture o interpiani, anche superando l'indice assegnato dal RUE e fino ad un massimo del 10% della SC esistente, e comunque per una quantità non superiore a 200 mq; tale intervento è subordinato alla verifica, relativamente alle UI, delle carenze strutturali di cui al comma 8 dell'art. 3 della L.122/2012 ed al conseguente miglioramento sismico finalizzato al raggiungimento dei livelli di sicurezza di cui al comma 10 del medesimo art. 3;
- b) sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (oggetto di un unico titolo abilitativo) con la medesima volumetria del fabbricato preesistente – fatte salve le distinzioni previste dalla legge - e senza aumento di superficie coperta originariamente legittimata, con la possibilità di incrementare la SC nei seguenti termini:
- massimo 25% della SC legittimata, per immobili aventi una SC originaria inferiore a 5.000 mq;
  - massimo 15% della Sc legittimata per immobili aventi una SC originaria superiore a 5.000 mq;

L'intervento è subordinato all'adozione di soluzioni edilizie che prevedano, oltre che all'incremento della sicurezza delle strutture, all'abbattimento delle polveri e al contenimento dei rumori secondo i parametri normativi vigenti, prestazioni energetiche in misura superiore al 10% rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente per le specifiche funzioni, nonché il risparmio delle risorse idriche, l'adozione di sistemi di raccolta e stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche e conseguenti sistemi di riuso ovvero di smaltimento in loco di quelle acque raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati o dal altre superfici non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

Le dotazioni territoriali di cui al successivo art. 54 sono dovute per la quantità che determina l'incremento del carico urbanistico rispetto alla situazione originaria. Le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali sono dovute nelle quantità previste all'art. 53 del presente Regolamento. Gli interventi sono subordinati alle disposizioni previste all'art. 141 del Regolamento Edilizio. Alla presentazione del titolo abilitativo dovrà essere allegata la richiesta all'Ente gestore di nuovo allacciamento alla fognatura in caso di generazione di nuove unità immobiliari, ovvero di modifica di quello già presente, in caso di variazione qualitativa o quantitativa dell'apporto esistente; in forza dell'applicazione del sistema della premialità progressiva, eventuali adeguamenti infrastrutturali richiesti dall'Ente gestore, non possono essere effettuati a scempe di oneri di urbanizzazione.

9. Nelle parti di territorio APS.i(e), gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica che prevedano, attraverso PUA da individuare in sede di POC, accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di strutture aziendali e la riqualificazione del tessuto produttivo esistente, possono raggiungere i parametri massimi di:

- UF max = 0,65 mq./mq. di SF;
- IC ≤ 60% della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi);
- H max = 15,00 m., incrementabili fino a 30,00 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

10. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati di cui al comma precedente, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone APS.i(e) insediate e consolidate, di cui al presente articolo. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento, sono ammessi esclusivamente interventi in base alle seguenti categorie di intervento: Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione Edilizia, nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti APS.i(e).

11. L'ambito APS.i perimetrato dal PSC e denominato "Area produttiva in via Regina Pacis presso lo stabilimento Spray-Dry", si attua in applicazione della normativa definita dalla Variante al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28/2007, oppure secondo le eventuali diverse disposizioni del POC in conformità alla destinazione d'ambito definita dal PSC.

12. Negli ambiti di territorio APS.i(p) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella scheda relativa all'ambito specializzato per attività produttive del PSC.

13. Dopo la completa attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti degli ambiti APS.i(e).

14. Negli ambiti APS.i(p), fatte salve le eventuali indicazioni delle schede d'ambito del PSC che prevalgono sulle altre disposizioni e ferme restando le disposizioni del POC, i parametri suggeriti allo stesso POC per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- UT max = 0,50 mq./mq. di STER;
- IC  $\leq$  50% della SF;
- H max = 15,00 m., incrementabili fino a 30,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

#### **Art. 25 – Ambiti APS.c(e) – Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi**

1. Gli ambiti APS.c(e), totalmente o prevalentemente edificati, si distinguono in:

- a) parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
- b) parti di territorio (perimetrate dal RUE) urbanizzate, parzialmente insediate, da completare.

2. Nelle parti degli ambiti APS.c(e) insediate e consolidate, nonché parzialmente insediate da completare, gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione sono attuati attraverso intervento diretto e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

3. Gli interventi di Nuova Costruzione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

4. Negli ambiti APS.c(e) sono ammessi i seguenti tipi d'uso.

Usi ammessi senza limitazioni:

U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13.

Usi ammessi con limite al 45% della SC totale:

U3, U4, U14, U16, U18 (limitatamente a sale giochi, sale scommesse, bingo), U20, U26.a, U26.c, U31.a.

5. Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U17, U18, U21, U51.

6. Non è ammesso l'uso U1, salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE.

7. Nelle parti degli ambiti APS.c(e) insediate e consolidate, ovvero parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- UF max = 0,50 mq./mq. di SF;
- IC  $\leq$  ICe; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- IC  $\leq$  50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, ampliamento;
- H max = 15,00 m.

#### **Art. 26 - Ambiti APS.t – Destinazioni d'uso e parametri d'intervento ammessi**

1. Negli ambiti APS.t sono ammessi i seguenti tipi d'uso.

Usi ammessi senza limitazioni:

U3, U4, U5, U6.1.a, U6.1.n, U9, U10, U11, U12, U14, U20, U26.a, U26.c, U31.a, U40, U46.

Usi ammessi con limite al 45% della SC totale:

- U6.2.a, U6.2.n, U13, U16, U18 (limitatamente a sale giochi, sale scommesse, bingo), U21, U24, U26, U31.c.
2. Non è ammesso l'uso U1, salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE.
  3. Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U17, U18, U21, U51.
  4. Gli ambiti APS.t(e), totalmente o prevalentemente edificati, si distinguono in:
    - a) parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
    - b) parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare.
  5. Nelle parti degli ambiti APS.t(e) insediate e consolidate nonché parzialmente insediate da completare, gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione sono attuati attraverso intervento diretto e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.
  6. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.
  7. Nelle parti degli ambiti APS.t(e) insediate e consolidate, ovvero parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:
    - UF max = 0,60 mq./mq. di SF;
    - $IC \leq ICe$ ;
    - $IC \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
    - H max = 25,00 m.
  8. Negli ambiti di territorio APS.t(p) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA, sulla base delle prescrizioni e delle direttive contenute nella scheda relativa all'ambito specializzato per attività produttive del PSC.
  9. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti degli ambiti APS.t(e).
  10. Negli ambiti APS.t(p), fatte salve le eventuali indicazioni delle schede d'ambito del PSC che prevalgono sulle altre disposizioni e ferme restando le disposizioni del POC, i parametri suggeriti allo stesso POC per gli interventi edilizi sono i seguenti:
    - UT max = 0,50 mq./mq. di STER;
    - H max = 25,00 m;
    - $IC \leq 20\%$  della SF.

#### **Art. 27 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale APC**

1. Nelle parti di territorio APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrato nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conserva la disciplina particolareggiata in vigore secondo quanto disposto all'art. 58 del PSC. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza dei termini previsti dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi diretti in applicazione della disciplina definita dal RUE.
2. Nel caso che i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nella convenzione siano scaduti senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione, in attesa del



loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e Demolizione.

3. Negli ambiti APC non sono consentite opere di permanente trasformazione dei suoli finalizzate alla realizzazione di piazzali per il deposito e magazzinaggio a cielo aperto se non nelle percentuali fissate dai successivi articoli e solo relativamente alle aree di pertinenza delle costruzioni.

#### **Art. 28 - APC.i (e) – Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi**

1. Gli ambiti APC.i(e), sono parti di territorio insediate e consolidate soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto.

2. Negli ambiti APC.i(e) sono previsti i seguenti tipi d'uso.

Usi ammessi senza limitazioni:

U9, U10, U26, U27, U28, U30, U31 (con esclusione dell'uso U31.e), U35, U44, U45, U46

Usi ammessi con il limite del 45% della SC totale realizzabile:

U3, U4, U5, U6 U11, U12, U13, U14, U20, U26.a, U26.c, U40.

Usi ammessi con il limite del 25% della SC:

L'uso U31.e è ammesso entro il limite massimo del 25% della superficie libera da costruzioni. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SC è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente. Le aree destinate all'uso U.31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

3. È ammesso l'uso U1 per la realizzazione di n.1 abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare in misura non superiore a 200 mq. di SC che vanno detratti dalla SC realizzabile. L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

4. Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U17, U21, U24, U51.

5. Nelle parti degli ambiti APC.i(e) insediate e consolidate (sature), cartograficamente individuate dal RUE, gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Nuova Costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

6. Negli ambiti consolidati APC.i(e) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- UF max = 0,60 mq./mq. di SF.
- IC ≤ 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- H max = 15,00 m., incrementabili fino a 15,00 m. per volumi tecnici. Sono fatti salve le altezze dei fabbricati preesistenti e legittimati in data antecedente alla adozione del PSC.

#### **Art. 29 - APC.c (e) – Destinazioni d'uso e parametri d'intervento ammessi**

1. Gli ambiti APC.c(e) sono parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto.

2. Nelle parti APC.c(e) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi o di trasformazione di parti insediate si attuano attraverso intervento diretto e sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

3. Negli ambiti APC.c(e) sono ammessi i seguenti tipi d'uso.

Usi ammessi senza limitazioni:

U5, U6, U9, U10, U11, U12, U13, U26.a, U26.c.

Usi ammessi con il limite del 45% della SC totale:

U3, U4, U14, U20, U31.a, U40, U49.

4. Non è ammesso l'uso U1, salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE.

5. Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U21, U51.

6. Negli ambiti consolidati APC.c(e) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- UF max = 0,50 mq./mq. di SF oppure UFmax = UFe;
- IC ≤ 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- H max= 12,00 m., incrementabili fino a 15,00 m. per volumi tecnici.

### **Art. 30 - APC.t (e) – Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi**

1. Gli ambiti APC.t(e) sono parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di Completamento, Modificazione Funzionale, Ristrutturazione e Riuso Edilizio, Manutenzione e Adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto.

2. Negli ambiti APC.t(e) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi o di trasformazione di parti insediate si attuano attraverso intervento diretto e sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

3. Negli ambiti APC.t(e) sono previsti i seguenti tipi d'uso.

Usi ammessi senza limitazioni:

U3, U4, U5, U6.1.a, U6.1.n, U10, U11, U12, U14, U20, U31.a, U40, U46.

Usi ammessi con il limite del 45% della SC:

U6.2a, U6.2n, U9, U13, U21, U24, U26, U31.c.

4. Non è ammesso l'uso U1, salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE.

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U9 (qualora si intenda superare il limite di 45% di SC di cui al precedente comma 3), U51.

5. Negli ambiti consolidati APC.t(e) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- UF max = 0,60 mq./mq. di SF oppure UFmax = UFe;
- IC ≤ 50% della SF in caso di Demolizione e Ricostruzione o di Nuova Edificazione attraverso Ampliamento;
- H max = 18,00 m.; altezze maggiori sono consentite nel caso di interventi legittimati in data antecedente all'adozione delle presenti norme.

## **Capo 2.C – Territorio rurale**

### **Art. 31– Articolazione e definizioni**

1. Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

- AVA - Aree di valore naturale e ambientale;
- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- AAP - Ambiti agricoli periurbani.

2. Il territorio rurale individua le parti del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato destinate in prevalenza all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica nonché alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico presente. In queste zone la strumentazione urbanistica comunale disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

3. In particolare il RUE, in conformità con l'individuazione degli ambiti agricoli individuati dal PSC e nel rispetto delle politiche e degli obiettivi che il PSC attribuisce a ciascun ambito, disciplina:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
- gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza e la realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale;
- gli interventi di recupero per funzioni non connesse all'agricoltura.

4. Per gli interventi nel territorio rurale, indipendentemente dalle disposizioni del presente RUE, valgono, in quanto più restrittivi, i vincoli discendenti dalla applicazione della vigente legislazione in materia di tutela ambientale e di prevenzione dei rischi, nonché i vincoli derivanti dal PSC vigente e dalla pianificazione sovraordinata. In particolare, tutti gli interventi di trasformazione regolamentati ai successivi articoli si devono attuare nel rispetto dei vincoli più restrittivi discendenti dalla applicazione dei combinati disposti delle norme del sub ambito con le norme relative alla tutela naturale, paesaggistica, ambientale e storico – culturale, alla prevenzione dei rischi naturali, al rispetto delle reti tecnologiche e del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, al recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale sparso in territorio rurale.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno delle "Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua", di cui all'art. 6 comma 8 del PSC, si dovranno rispettare quote altimetriche di sicurezza ed in particolare una quota minima del pavimento del piano terra almeno pari a + 50 cm dal piano di campagna; la realizzazione di interrati e seminterrati è ammessa esclusivamente nel caso in cui siano applicabili presidi idraulici, sia statici che dinamici, che garantiscano la loro non allagabilità.

6. Ai fini della formazione dell'unità di intervento e per il calcolo delle dotazioni territoriali, 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 zone o ambiti a vincolo e tutela o di inedificabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli altri articoli delle presenti Norme, quali le superfici boscate, i calanchi, le zone in frana e dissesto, le superfici destinate ad attività estrattive.

## **2.C.1 – Interventi consentiti nel territorio rurale**

### **Art. 32 - Disposizioni generali**

1. La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma gli edifici sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U32, U33, U34, U35, U37 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2. Nei nuovi interventi di Nuova Costruzione e Ampliamento, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e Sa degli edifici già autorizzati.

3. L'asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dello Sportello Unico dell'Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

4. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda o presentazione di titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data del 10.06.1987 (data di approvazione del previgente PRG) al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data del 10.06.1987 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

Ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data del 10.06.1987 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio/efficacia del titolo abilitativo in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio/efficacia di ulteriori titoli subordinatamente all'obbligo di conteggiare comunque la superficie di tali edifici ai fini del calcolo della capacità edificatoria residua.

5. Per tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione oppure che comportino modificazioni all'aspetto esteriore degli edifici si rimanda alle prescrizioni contenute al Titolo III della Parte Seconda.

6. In relazione all'uso U43 (impianti per la produzione di energia), la localizzazione e la realizzazione di impianti di fonti rinnovabili di cui all'art.12 del D.Lgs 387/2003 sono disciplinate dalla normativa nazionale e dalle disposizioni regionali in materia.

### **Art. 33 – Interventi nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto e instabilità**

1. Per gli interventi nelle zone caratterizzate da dissesto ed instabilità, individuate nelle Tavole 2 del PSC, si richiamano integralmente le disposizioni di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme del PSC. In applicazione dell'art. 15 comma 5 del PSC, nelle aree interessate da frane quiescenti (art. 15 PSC) ed in quelle caratterizzate da potenziale instabilità (art. 16 PSC), gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, qualora ammessi, sono subordinati ad una verifica complessiva, da eseguire in fase attuativa, volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità: i contenuti di tale verifica sono quelli indicati al punto 3 dell'Allegato B – Direttiva della Delibera della Giunta della Provincia di Modena n. 82 del 18 aprile 2012 (*Aggiornamento e integrazione della direttiva di cui alla deliberazione di Consiglio provinciale n. 124 del 11/10/2006, che assume la seguente denominazione: "Direttiva contenente indirizzi e criteri per la ridefinizione delle Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità e delle Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità e per le verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 15 e art. 16 delle norme di attuazione del PTCP"*).

### **Art. 34 - Uso U32 (residenza di imprenditori agricoli a titolo principale)**

1. Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e Cambio d'Uso a fini abitativi di edifici esistenti, qualora ammesso dal presente RUE;
- interventi di Nuova Costruzione ad uso abitativo connessi all'attività agricola, qualora ammessi dalle norme dei singoli ambiti rurali.

2. Salvo quanto specificato in relazione a ciascun ambito, i parametri urbanistico-edilizi per la Nuova Costruzione, compreso l'ampliamento, sono i seguenti:

- Sfa minima = 8 ha;
- Superficie Complessiva massima del nuovo edificio: SCmax = 150 mq., aumentabili, per Sfa di dimensioni superiori a 20 ha, di 10 mq. per ha di Sfa, fino ad un massimo di 500 mq. di SC comunque concentrati in un unico edificio suddivisibile in non più di tre abitazioni ad uso collegato con l'attività agricola di cui almeno uno per l'imprenditore agricolo professionale ed il proprio nucleo familiare;
- numero massimo dei livelli fuori terra = 2;
- altezza massima di ciascun fronte: Hmax = 8,00 m. misurati a valle per i terreni in declivio;
- distanza dai confini di proprietà: D1 = 10,00 m;
- distanza dai confini dell'ambito: D2 = 10,00 m.

La possibilità di realizzazione di nuovi fabbricati è subordinata:

- a) all'impossibilità di recuperare il patrimonio edilizio esistente;
- b) all'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative mediante ampliamenti dei fabbricati abitativi esistenti;
- c) all'indispensabilità dell'edificio residenziale rispetto alle necessità imposte dagli ordinamenti colturali e di una corretta conduzione aziendale per il quale può essere derogato il parametro della Sfa.

3. L'utilizzo della possibilità edificatoria per la realizzazione di una residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, trascritto nei termini indicati al comma 3 del precedente articolo 32, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

4. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, anche qualora tali edifici siano classificati nel sistema insediativo ES o IS, l'obbligo di conteggiare comunque la superficie di tali edifici ai fini del calcolo della capacità edificatoria residua.

#### **Art. 35 - Uso U33 (attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature)**

1. Interventi di ampliamento Nuova Costruzione, compreso l'ampliamento, sono consentiti per intervento edilizio diretto se ammessi dalle singole norme d'ambito. È sempre prescritto il PIA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

2. Salvo quanto specificato in relazione a ciascun ambito, i parametri urbanistico-edilizi per la nuova costruzione o l'ampliamento:

- SFa minima = 8 ha nella generalità dei casi;
- SFa minima = 5 ha per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del presente PSC;
- Su massima = 500 mq per il primo ettaro aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 60 mq/ha. successivo al primo;
- Su massima del singolo edificio = 800 mq;
- altezza massima di ciascun fronte: Hmax = 9,00 m. misurati a valle per i terreni in declivio;
- distanza dai confini di proprietà: D1 = 10,00 m;
- distanza dai confini d'ambito: D2 = 10,00 m;
- distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: D5 = 10,00 m.

3. Tramite il PIA è possibile:

- derogare dalla SFa fino ad un massimo in riduzione del 25%;
- superare il parametro di Su del singolo edificio fino ad un massimo di 1.000 mq;
- superare la Su massima ammessa fino ad un massimo di 1.000 mq aggiuntivi.

**Art. 36 - Uso U34 (attività zootecniche aziendali)**

1. Interventi di Nuova Costruzione, compreso l'ampliamento, sono consentiti se ammessi dalle singole norme d'ambito.
2. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola.
3. Gli interventi sono ammessi per intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. È sempre prescritto il PIA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti. Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.
4. Salvo quanto specificato in relazione a ciascun ambito, i parametri urbanistico-edilizi per edifici destinati ad allevamenti bovini per la Nuova Costruzione sono i seguenti:
  - SFa minima dell'unità agricola = 3 ha;
  - Su massima = 2000 mq., aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 100 mq/ha dal 4° ettaro in poi;
  - altezza massima: Hmax = 7,50 m;
  - distanza dai confini di proprietà: D1 = 20,00 m;
  - distanza dai confini d'ambito: D2 = 200 m. rispetto al perimetro del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: D4 = 30,00 m;
  - distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: D5 = 10,00 m.
5. Salvo quanto specificato in relazione a ciascun ambito, i parametri urbanistico-edilizi per edifici destinati ad altri allevamenti (equini, ovini, ecc.) per la Nuova Costruzione sono i seguenti:
  - SFa minima dell'unità agricola: 3 ha;
  - Su massima = 1000 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 60 mq/ha per gli ha dal 4° in poi;
  - altezza massima: Hmax = 7,50 m;
  - distanza dai confini di proprietà: D1 = 20,00 m;
  - distanza dai confini d'ambito. D2 = 200 m rispetto al perimetro del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: D4 = 30,00 m;
  - distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: D5 = 10,00 m.
6. Gli interventi edilizi riguardanti ampliamenti di allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime indicate ai precedenti commi 4 e 5 sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.
7. Tramite PIA è possibile:
  - derogare dalla SFa minima sino ad un massimo in riduzione del 15%;
  - superare la Su massima, con il limite del 100% di incremento massimo rispetto alla Su esistente.

**Art. 37 - Uso U35 (attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli)**

1. In relazione all'uso U35 sono previsti interventi di recupero sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi di Nuova Costruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.
2. Interventi di ampliamento di attività di prima lavorazione e conservazione dei prodotti caseari esistenti e legittimamente in essere alla data di adozione del PSC sono ammessi nei limiti di incremento di SC pari al 40% della SC esistente subordinatamente alla adozione di idonee opere di inserimento ambientale e di mitigazione.

**Art. 38 - Uso U36 (coltivazioni in serre fisse)**

1. Salvo quanto specificato in relazione a ciascun ambito, i parametri urbanistico-edilizi per la Nuova Costruzione sono i seguenti:

- SFa minima: 1 ha;
- Su massima = 1.000 mq;
- altezza massima: Hmax = 6,00 m (salvo esigenze specifiche per coltivazione di piante di maggiore altezza da documentare tramite PIA);
- distanza minima dai confini di proprietà: D1 = 10,00 m;
- distanza minima dai confini d'ambito agricolo: D2 = 10,00 m;
- distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: D5 = 10,00 m.

Tramite PIA è possibile superare la SU ammessa fino ad un massimo di 250 mq aggiuntivi.

**Art. 39 - Uso U38 (esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi)**

1. Per l'uso U38 sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso. Interventi di Nuova Costruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2. I soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA, devono produrre copia della dichiarazione dei redditi da cui risulti che da tale attività derivi il reddito prevalente degli interessati, devono sottoscrivere un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegnano a mantenere tale destinazione per se stessi o per aventi causa, per almeno 10 anni dalla data di fine lavori.

**Art. 40 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale e la stabilità dei versanti; l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica inerente alla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

3. L'uso U29 (Attività estrattive) si attua esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE.

4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE.

5. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino.

6. Ad ultimazione degli adempimenti previsti dal PAE e dalla convenzione per l'attività estrattiva, si applicano le norme del RUE, fatto salvo il rispetto di disposizioni specifiche contenute nelle NTA del piano particolareggiato del PAE.

**Art. 41 – Opere per la tutela idrogeologica**

1. In relazione all'uso U53 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti approvati di opere

pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

#### **Art. 42 – Impianti per l'ambiente – attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

1. In relazione agli usi U44 e U51 sono previsti interventi di manutenzione, realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti approvati di opere pubbliche alla data di adozione del presente RUE. Ogni altro eventuale intervento inerente tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 43 – Uso U39 (Allevamenti speciali e attività di custodia animali)**

1. Per l'uso U39 (allevamenti speciali e attività di custodia animali) è ammesso il cambio d'uso di edifici esistenti, con l'esclusione di fabbricati classificati ES e IS, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili), previa convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto. Gli interventi sono ammessi secondo i seguenti parametri:

- SM = 5000 mq purché senza soluzione di continuità e posta su terreni classificati nel PSC e nel RUE come ambiti ARP;
- Sq max = 150 mq per manufatti non configurabili come edifici, qualora la realizzazione degli stessi comporti impermeabilizzazione del suolo.

2. Gli allevamenti, compresi recinti, gabbie e simili, dovranno essere adeguatamente ambientati con opere di mitigazione ambientale e dell'impatto visivo e ubicati nel lotto di intervento nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- distanza dai confini di proprietà: D1 = 5,00 m.;
- distanza dai confini d'ambito: D2 = 200 m. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile, nonché da edifici scolastici, di assistenza e di cura (distanza ridotta a 70,00 m. per allevamenti amatoriali con max 10 capi presenti con localizzazione dei box nelle aree più distanti dai fabbricati esistenti o previsti);
- distanza dalle strade: D3 = 10,00 m.;
- distanza da edifici abitativi esterni: D4 = 100 m., ridotti a 70,00 m. per allevamenti amatoriali con max 10 capi presenti con localizzazione dei box nelle aree più distanti dai fabbricati esistenti o previsti.

Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

#### **Art. 44 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale**

1. In relazione agli usi U16, U17, U18, U24, U42 sono previsti interventi di manutenzione, recupero e cambio d'uso di fabbricati esistenti, nei limiti e alle condizioni specificati al successivo art. 45, nonché interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, ed eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati alla data di adozione del PSC. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere previsto nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 45 - Interventi su edifici esistenti non funzionalmente collegati all'agricoltura: modalità di intervento e usi ammessi**

1. Ai sensi delle norme vigenti e dell'art. 67 delle Norme di PSC, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato a fini agricoli con le modalità di seguito riportate.

2. In tutti gli edifici esistenti non compresi nelle categorie di tutela ES o IS, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione.



3. Per le unità edilizie non funzionali all'attività produttiva agricola non comprese nelle categorie ES e IS, di cui si propone il recupero, è ammesso l'intervento di Cambio d'Uso per le destinazioni di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

lett	TIPOLOGIA	FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI
A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi, edifici a tipologia promiscua comprendenti l'abitazione colonica e la stalla-fienile	U1 - U2 - U4 - U11 - U12 - U16 - U21 - U32 - U37 - U39 - U40. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sa); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pr), o le stesse possano essere realizzate contestualmente all'intervento, nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 53 che segue, tali vani possono anche essere riutilizzati come SU per l'ampliamento della funzione principale.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	U5 (nei limiti di cui al successivo comma 4) - U24 - U32 - U33 - U34 - U35 - U36 - U12 (nei limiti di cui al successivo comma 4) - U13 (nei limiti di cui al successivo comma 4) - U37 - U38 - U39 È ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera A. È ammesso l'uso U1 limitatamente agli immobili individuati nella Tavola 2 del RUE (Individuazione edifici non storici con possibilità di riuso abitativo nel territorio rurale). In tali casi gli accessori pertinenziali e le dotazioni di parcheggi pertinenziali, dovranno essere ricavati entro il volume esistente.
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U13 - U27 - U28 - U33 - U34 - U35 - U36 - U38 - U39. Gli usi U13, U27, U28 sono ammessi qualora già insediati alla data di adozione del PSC È ammessa inoltre la residenza in quanto legittimamente preesistente alla data di adozione del PSC
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U4 - U5 - U11 - U12 - U16 - U17 - U21 - U40 È ammessa inoltre la residenza in quanto legittimamente preesistente alla data di adozione del PSC.
F	Edifici religiosi	U22
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U10
H	Serre	U36

4. Ai sensi dell'art. 67 comma 5 del PSC è in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa corrispondente alla tipologia B della tabella che precede, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio e la realizzazione di più di tre unità abitative; eventuali ulteriori superfici esistenti dovranno essere recuperate a servizi pertinenziali. Il recupero a fini abitativi dell'edificio è comunque consentito una sola volta. La possibilità di insediamento di attività riconducibili all'uso U5 nei fabbricati di tipologia B, è ammessa esclusivamente per gli edifici già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC, direttamente accessibili dalle strade SP. n. 15 per Magreta e SP. n. 19 per San Michele e che siano compresi entro una fascia di 60 metri dal limite della carreggiata stradale. In questi casi è ammessa la presenza di una sola attività commerciale per edificio (se isolato) o nucleo di edifici, avente una superficie di vendita SV non superiore a 150 mq. Il recupero di fabbricati riconducibili alla tipologia B, per destinazioni U12 (con esclusione delle attività di

riparazione cicli e motocicli) e U13, è ammessa limitatamente alla possibilità di insediamento di una sola attività per ciascun immobile e subordinatamente alla riconfigurazione dei prospetti e delle coperture dei fabbricati stessi, al fine di renderli compatibili, per materiali e caratteristiche tipologiche, con la zona agricola.

5. Gli interventi di recupero ai fini abitativi devono poter permettere la realizzazione di alloggi superiori a 80 mq di Su, nel rispetto dei requisiti edilizi ed igienico sanitari e la realizzazione delle dotazioni pertinenziali obbligatorie richieste dal presente Regolamento. Eventuali deroghe alla dimensione minima di 80 mq di Su sono ammesse solo nel caso di recupero edilizio per la realizzazione di un solo alloggio ovvero nel caso in cui la superficie residua non raggiunga la superficie minima richiesta, ancorché superiore a 45 mq. di Su.

6. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio, anche se riconosciuto di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e quindi tutelato, da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica, ad es.: demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

7. Il cambio d'uso da U32 (Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi delle norme vigenti, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

8. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta, per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma 3 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettera B, nella tabella di cui al comma 3, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'art 90. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica, da dimostrare tramite PIA, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

È ammessa la realizzazione di piscine private pertinenziali sull'area urbana di pertinenza del fabbricato, senza realizzazione di volumi fuori terra e previa acquisizione di parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio.

9. Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole unità edilizie con originaria funzione abitativa monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi del comma 3 che precede, entrambe aventi una SC inferiore a mq 150, sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC residenziale massima, con mantenimento dell'uso abitativo. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle L.47/85, 724/94 e L.R. 23/2004 sul condono edilizio nonché agli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale quindi tutelati ai sensi del precedente Capo 2.A.

10. Gli interventi di recupero e di ampliamento di cui ai commi precedenti sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

11. Per gli edifici produttivi di cui alla lettera D della tabella di cui al comma 3, fino al permanere dell'attività in essere, sono ammessi gli interventi manutentivi di cui all'art. 1 comma 8 del presente RU. Non sono ammessi cambi d'uso salvo che verso usi agricoli ed attività connesse, di cui alla precedente tabella.

12. I titoli abilitativi edilizi relativi ad edifici residenziali non più funzionalmente collegati all'agricoltura possono essere rilasciati per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti del presente articolo. In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

13. Ai sensi degli artt. 64 comma 3 e 67 comma 4 delle Norme del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, alle seguenti condizioni:

- a) che gli edifici vengano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- b) che entro lo stesso ambito territoriale, o in altro ambito previo accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con l'Amministrazione Comunale, sia prevista la realizzazione di un solo edificio avente i seguenti parametri:
  - per superficie coperta degli edifici da demolire compresa tra 150 mq e 600 mq, è ammessa la realizzazione di una SC = 150 mq e non più di n. 2 alloggi;
  - per superficie coperta degli edifici da demolire superiore a 600 mq, è ammessa la realizzazione di una SC = 150 mq più 1 mq di SC per ogni 4 mq di Superficie coperta da demolire e non più di 3 alloggi.
- c) nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (ARP – AVA), il POC può definire, sulla base di finalità di tutela e qualificazione di interesse generale, modalità diverse di intervento convenzionato.

14. Gli edifici residenziali interferiti dall'infrastruttura del raccordo autostradale di progetto Campogalliano-Sassuolo di collegamento tra la A22 e la S.S.467 Pedemontana sono soggetti alle disposizioni del presente comma. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 38/1998 i proprietari che, a seguito di convenzione, abbiano ceduto all'ente che realizza l'opera stradale la proprietà di edifici residenziali, il cui uso abitativo divenga oggettivamente incompatibile con l'opera stessa, possono costruire un nuovo edificio residenziale fermo restando che il relativo permesso di costruire è soggetto alla corresponsione del contributo secondo la normativa vigente. Pertanto, tutti gli edifici con presenza di alloggi o con destinazione residenziale comunque consentita dagli strumenti urbanistici, collocati nel corridoio della bretella autostradale di progetto dalla S.S.467 Pedemontana dal km.10+150, anche solo in parte ad una distanza inferiore ai 30 metri dal ciglio dell'infrastruttura in progetto, potranno essere delocalizzati sulla base di appositi accordi stipulati tra proprietari ed ente che realizza l'opera. I diritti edificatori assegnati dal Comune di Sassuolo potranno corrispondere alla SC dell'edificio oggetto di cessione e la quota di superficie da destinare a residenza sarà pari a quella preesistente, con possibilità di realizzazione di 150 mq. di SC qualora quella preesistente fosse inferiore. La nuova localizzazione, da definire in prossimità dell'edificio ceduto, sarà approvata dal Consiglio Comunale previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, e non costituirà variante al presente RUE.

15. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per edificio esistente si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia: in difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito. Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale.
- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Demolizione e Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del presente Capo;
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- d) che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione del PSC.

La ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

16. Per gli edifici esistenti appositamente individuati dalla cartografia del vigente strumento urbanistico che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art. 79 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria è assegnata dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per favorire la valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico. Tale convenzionamento dovrà definire le quote di realizzazione spettanti ai soggetti pubblici e privati interessati. La SC a funzione pubblica non può essere inferiore al 50% della SC complessiva. La SF corrispondente a tale SC deve essere ceduta al Comune.

## 2.C.2 - Territorio rurale - disciplina specifica degli ambiti del PSC

### Art. 46 – Ambiti AVA: destinazioni ed interventi ammessi

1. L'art. 63 del PSC disciplina e classifica tali aree garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione. Per tali aree la pianificazione comunale persegue strategie di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistiche, paesaggistico-ambientali e storico-culturali ed obiettivi di conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2. Gli ambiti AVA comprendono le "Zone di tutela naturalistica" e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrati nelle tavole 2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art.19 del PSC.

3. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate agli articoli precedenti, negli ambiti AVA sono consentiti i seguenti usi: U32, U33, U34, U35, U37, mediante cambio d'uso di edifici o parti di edifici preesistenti facenti parte di un'azienda agricola, sui quali possono essere eseguiti gli interventi edilizi ammessi dal RUE. Sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi: U24, U43, U44, U53.

Oltre agli usi legittimamente preesistenti, sono inoltre ammessi, in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati all'art. 45 i seguenti ulteriori usi: U1, U11, U16, U21, U24.

4. Non è ammessa la Nuova Costruzione, compreso l'ampliamento; è ammesso solo il recupero, per intervento diretto, dei fabbricati esistenti nel rispetto delle seguenti categorie d'intervento: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia.

5. Qualunque intervento tra quelli ammessi dall'art.19 del PSC (infrastrutture, attrezzature, opere di sistemazione, ecc.) deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Modena, ai sensi di quanto previsto al comma 4 dell'art. 63 del PSC.

### Art. 47 – Ambiti ARP: destinazioni ed interventi ammessi

1. L'art. 64 del PSC disciplina il territorio dell'ambito ARP con le finalità di tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

2. Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 21 del PSC.

3. Negli ambiti ARP sono ammessi i seguenti usi: U32, U33, U34, U35, U36, U37. L'uso U37 è ammesso esclusivamente per cambio d'uso di edifici o parti di edifici preesistenti facenti parte di un'azienda agricola, sui quali possono essere eseguiti gli interventi edilizi ammessi dal RUE.

Sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi: U8, U10, U16, U17, U24, U38, U39, U42, U43, U44, U53.

Oltre agli usi legittimamente preesistenti, sono inoltre ammessi, in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti specificati all'art. 45, i seguenti ulteriori usi: U1, U2, U4, U5, U11, U21, U24, U40.

4. Negli ambiti ARP la realizzazione di nuovi edifici ad uso U32 è subordinata alla presentazione del PIA nei seguenti casi:

- Nuova Costruzione;
- Ampliamento di edifici esistenti finalizzato alla realizzazione di nuove unità immobiliari;

- Nuova Costruzione a fronte di una richiesta di deroga al parametro della Sfa (subordinatamente alla dimostrazione dell'indispensabilità dell'edificio residenziale rispetto alle necessità imposte dagli ordinamenti culturali e di una corretta conduzione aziendale);
  - creazione di un nuovo centro aziendale.
5. Sono attuabili attraverso il PIA gli interventi di Nuova Costruzione, compreso l'ampliamento, relativi agli usi U33, U34, U35 (salvo quanto previsto al precedente art. 37 in riferimento alle attività casearie esistenti), U36.
6. Per gli interventi soggetti a PIA, ai sensi dell'art. 64 del PSC e quando richiesto dal presente RUE, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:
- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
  - valutazione delle modificazioni indotte sull'ambiente (es. aspetti idraulici ed idrogeologici);
  - mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.
7. Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia.
8. Gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 che precedono costituiscono oggetto di specifico esame da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

#### **Art. 48 – Ambiti AAP: destinazioni ed interventi ammessi**

1. La cartografia di PSC individua due distinti ambiti AAP relativamente ai quali si applicano le norme di cui al presente articolo secondo fattori differenziati di limitazione degli interventi riferiti alle relazioni paesaggistiche, ecologiche e funzionali.
- a) Ambito AAP situato a sud della strada Pedemontana
  - b) Ambito AAP situato a nord della strada Pedemontana
- a) Ambito AAP situato a sud della strada Pedemontana
2. Le aree ricadenti nell'ambito territoriale AAP sono assoggettate a specifiche norme di tutela in ragione della particolare sensibilità paesaggistica, ambientale e storica che tale ambito manifesta.
3. Il duplice filare dei pioppi cipressini che inquadra prospetticamente la facciata meridionale del Palazzo Ducale dalla Palazzina del Belvedere e viceversa, costituisce un segno di valenza territoriale e paesaggistica ed è sottoposto alla specifica tutela degli insediamenti IS di cui alle norme del PSC e del presente RUE.
4. Per tutta la lunghezza del filare, nelle aree laterali di rispetto è vietato qualsiasi intervento di modificazione, anche temporaneo, del territorio e specificatamente sono vietati movimenti di terra, esposizioni di merci a cielo libero, gli interventi di pavimentazione ed impermeabilizzazione dei suoli.
5. Gli interventi di Nuova Costruzione, in quanto ammessi ai sensi del presente Capo, dovranno comunque rispettare una distanza minima di 100 m. per lato dalla fascia classificata IS graficamente individuata nel PSC in corrispondenza del filare e delle aree di pertinenza dello stesso.
6. In corrispondenza dell'ambito contraddistinto dalla sigla PF4, nella tavola di PSC, il limite di rispetto che le nuove costruzioni dovranno osservare rispetto alla stessa fascia è pari a ml. 50,00.
7. La zona di rispetto avente profondità di 100 m. o 50,00 m. è quindi a tutti gli effetti inedificabile, anche se ne può essere computata l'estensione ai fini del calcolo dei parametri urbanistici.
8. Sono ammessi i seguenti usi: U32, U33, U35, U36, U37. Gli usi U32 e U37 sono ammessi esclusivamente per cambio d'uso di edifici o parti di edifici preesistenti facenti parte di un'azienda agricola, sui quali possono essere eseguiti gli interventi edilizi consentiti dal RUE.
- Sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi: U8, U10, U24, U43, U53.
- Oltre agli usi preesistenti, sono inoltre ammessi, solo in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati all'art. 45 e ai commi seguenti del presente articolo, i seguenti ulteriori usi: U1, U2, U4, U5, U11, U12, U16, U17, U21, U40.

9. Nell'ambito AAP a sud della Pedemontana non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti (U34) sia mediante Nuova Costruzione, che per cambio d'uso di edifici esistenti.

10. Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria Ristrutturazione Edilizia.

11. Sono attuabili attraverso il PIA gli interventi di Nuova Costruzione.

12. Nel caso di aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC, gli interventi di Nuova Costruzione, compreso l'ampliamento, di fabbricati ad uso U33 possono essere realizzati anche in assenza di PIA, secondo i seguenti parametri:

- SFa minima = 3 ha;
- Su massima = 500 mq per il primo ettaro aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 60 mq/ha. successivo al primo;
- Su massima del singolo edificio = 600 mq;
- altezza massima di ciascun fronte: Hmax = 9,00 m. misurati a valle per i terreni in declivio.
- distanza dai confini di proprietà: D1 = 10,00 m.
- distanza dai confini d'ambito: D2 = 10,00 m.
- distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: D5 = 10,00 m.

b) Ambito AAP situato a nord della strada Pedemontana

13. Le aree ricadenti nell'ambito territoriale AAP sono assoggettate a specifiche norme di tutela in ragione della particolare sensibilità paesaggistica, ambientale e storica che tale ambito manifesta. Gli interventi edilizi si attuano:

- per intervento diretto i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia;
- attraverso il PIA gli interventi di Nuova costruzione, compreso l'ampliamento.

14. Nell'ambito AAP a nord della Pedemontana sono ammessi i seguenti usi: U32, U33, U35, U36, U37. L'uso U37 è ammesso esclusivamente per cambio d'uso di edifici o parti di edifici preesistenti facenti parte di un'azienda agricola, sui quali possono essere eseguiti gli interventi edilizi ammessi dal RUE.

Sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi: U8, U10, U38, U39, U42, U43, U44, U53.

Oltre agli usi legittimamente preesistenti, sono inoltre ammessi, in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti specificati all'art. 45 i seguenti ulteriori usi: U1, U2, U4, U5, U11, U12, U13, U16, U17, U21, U24, U40.

15. La realizzazione di nuovi edifici ad uso U32 è subordinata alla presentazione del PIA nei seguenti casi:

- Nuova Costruzione;
- Ampliamento di edifici esistenti finalizzato alla realizzazione di nuove unità immobiliari;
- Nuova Costruzione a fronte di una richiesta di deroga al parametro della Sfa (subordinatamente alla dimostrazione dell'indispensabilità dell'edificio residenziale rispetto alle necessità imposte dagli ordinamenti culturali e di una corretta conduzione aziendale);
- creazione di un nuovo centro aziendale.

16. Nell'ambito AAP a nord della Pedemontana non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti (U34) sia mediante Nuova Costruzione (compreso l'ampliamento), che per cambio d'uso di edifici esistenti.

#### **Art. 49 – Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale – Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Tra gli ambiti individuati dal PSC per l'attuazione di progetti di qualificazione del paesaggio e di promozione della fruizione del territorio urbano e rurale, di cui all'art. 79 del PSC, quelli che riguardano il territorio rurale sono soggetti, in assenza di strumento attuativo inserito nel POC, alla regolamentazione degli interventi ordinari di cui ai commi seguenti.

2. Nelle aree comprese negli ambiti perimetrali, ai sensi del PSC art. 79 - PS (*Progetti Speciali*), inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, e nelle aree comprese negli ambiti PS in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i

seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), Demolizione.

3. Non sono ammessi interventi di Nuova Costruzione, né Cambio d'Uso rispetto agli usi legittimamente in essere, fino ad approvazione del POC e dell'eventuale strumento attuativo.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, - Ristrutturazione Edilizia.

**TITOLO 3 - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE****Capo 3.A - Dotazioni degli insediamenti****Art. 50 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia, nonché le fibre ottiche;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi a piazza e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
  - i parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;
  - le aree a verde pubblico attrezzate da considerare a diretto servizio degli insediamenti, diverse dalle attrezzature e spazi collettivi descritte all'art.51 del presente RU, nelle quantità descritte al successivo art. 54.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti, fatti salvi i casi in cui sia consentita la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi di legge. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
3. Per "*adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*" si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano ed urbanizzabile devono disporre di:
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti, secondo le modalità definite dallo specifico regolamento;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico come previsto dalle norme di ambito e comunque entro una distanza massima di m. 200.
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.
4. Qualora le opere di cui al comma precedente non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.
5. In tutti i casi in cui il richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
  - secondo quanto previsto dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
  - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.



6. Gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la Manutenzione Straordinaria, devono disporre di:

- strada di accesso anche non asfaltata, ma comunque da mantenere in buono stato di efficienza e sicurezza per la circolazione a cura e spese del soggetto attuatore, quando trattasi di viabilità vicinale o privata;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione idrica acquedottistica;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dagli Enti competenti.

7. Le barriere antirumore previste in nuovi interventi edilizi inseriti in Piani Urbanistici Attuativi o in piani di bonifica e di risanamento imposti dal Comune di Sassuolo, possono essere realizzate anche in deroga all'altezza di cui all'art. 130 del Regolamento Edilizio, previa acquisizione del parere positivo dell'Ente competente. Le barriere antirumore devono essere realizzate con le seguenti caratteristiche: avere un aspetto decoroso, inserirsi in modo armonioso con l'ambiente circostante, rispettare quanto indicato dal Codice della Strada o dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e, in caso di allineamenti, presentare di norma la stessa altezza delle barriere limitrofe. Le barriere antirumore devono essere realizzate in generale mediante terrapieni piantumati o soluzioni di ingegneria naturalistica: l'impiego di strutture artificiali deve essere considerata una soluzione accettabile solo qualora non sia possibile intervenire con modalità differenti.

#### **Art. 51 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC, la cartografia del RUE individua, all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "*Spazi e attrezzature collettive esistenti*", la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

2. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S, di carattere sovracomunale, corrispondono alle aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, per l'assistenza sociosanitaria, per i servizi amministrativi e civici, per attività culturali e associative, per attività e manifestazioni a grande concorso pubblico, a parchi urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del Comune.

3. Sono COLL-S di livello sovracomunale:

COLL-S.a (CULT)	Palazzo e Parco Ducale, Palazzina Ducale, Complesso di Montegibbio;
COLL-S.a (SA)	Strutture sanitarie e assistenziali;
COLL-S.a (PA)	Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile;
COLL-S.b (IS)	Scuole medie superiori, sedi per la formazione superiore;
COLL-S.c (SPORT)	Complessi di impianti sportivi e ricreativi di livello superiore;
COLL-S.c (PAR)	Parchi territoriali.

4. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-U di livello urbano sono classificati in:

COLL-U.a	Attrezzature collettive;
	Servizi sanitari, strutture sanitarie e assistenziali;
	Sedi di culto e attività correlate;
	Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile;
	Sedi di attività di spettacolo;
	Centri di assistenza e servizi sociali;
	Sedi di attività culturali, centri civici;
	Sedi di attività assistenziali;
	Sedi di attività politiche.
COLL-U.b	Istruzione;
	Scuole Medie Inferiori;
	Asili nido;
	Scuole materne;
	Scuole elementari.

COLL-U.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive;

- COLL-U.c (S) Impianti e attrezzature sportive e ricreative;
- COLL-U.c (P) Parchi e giardini.

COLL-U.d Parcheggi:  
Parcheggi pubblici.

5. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti gli obblighi del proprietario (cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

6. Negli ambiti classificati COLL-U sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi: U8, U15, U16, U17, U18, U21, U22, U23, U24, U46. È inoltre ammissibile, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, l'insediamento degli usi U5, U11, U26.c.

7. Gli interventi sono attuabili per intervento edilizio diretto.

8. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia. I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma degli usi previsti per la sottoclasse di appartenenza (a – b – c – d) e per gli usi ammissibili di cui al comma 6 che precede.

9. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia e Nuova Costruzione, in base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste, si applicano, salvo diverse previsioni del POC, le seguenti prescrizioni di intervento:

a) COLL-U.a (Aree per spazi e attrezzature collettive);

- Parametri urbanistico-edilizi:  
UF max = 0,60 mq/mq.  
NP max = 3  
IC ≤ 40%.
- Modalità di intervento: Intervento diretto.

b) COLL-U.b (Aree per Istruzione)

- Parametri urbanistico-edilizi:  
UF max = 0,50 mq/mq.  
NP max = 3  
SP min = 50%.
- Modalità di intervento: Intervento diretto.

c) COLL-U.c(P) (Verde pubblico attrezzato: Parchi e giardini)

- Parametri urbanistico-edilizi:  
UF max = 0,05 mq/mq.  
SP min. = 90%
- Modalità di intervento: Intervento diretto.

d) COLL-U.c(S) (Impianti e attrezzature sportive)

- Parametri urbanistico-edilizi:  
UF max = 0,20 mq/mq.  
SP min. = 70%;
- Modalità di intervento: Intervento diretto.

e) COLL-U.d (Parcheggi pubblici)

- Parametri urbanistico-edilizi:  
SP min. = 10% per i parcheggi a raso.
- Modalità di intervento: Per l'uso U8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili.

10. Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'art. 6 (*Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua*) delle norme di PSC sono ammessi cambi d'uso di edifici esistenti verso attrezzature collettive solo a condizione che tali cambi d'uso non comportino un peggioramento delle condizioni di

impermeabilizzazione del suolo. I parcheggi possono essere individuati solo sulle aree già impermeabilizzate eventualmente esistenti; oltre a ciò, sono ammessi esclusivamente spazi di sosta per mezzi non motorizzati.

#### **Art. 52 - Disciplina dei parcheggi e modalità attuative**

1. I parcheggi pubblici ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal presente RUE sono distinti in due classi:
  - a) parcheggi pubblici (P):
    - a diretto servizio degli insediamenti (P1);
    - rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
  - b) parcheggi e autorimesse privati:
    - privati pertinenziali (Pp).
2. Per le disposizioni costruttive e funzionali relative alle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, si rimanda all'art. 127 del Regolamento Edilizio. Si rimanda al medesimo articolo, commi 7 e 8, per l'applicazione dei dimensionamenti dei posti auto, da rispettare anche per i parcheggi pertinenziali. Si rimanda all'art. 128 del RE per le disposizioni relative agli accessi carrai.
3. I parcheggi pubblici P2 debbono soddisfare specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. In tutti gli interventi soggetti a PUA i parcheggi P2 vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive di quartiere e delle attrezzature collettive di livello generale. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal RUE o dal POC.
4. I parcheggi e autorimesse pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento: tali parcheggi non presuppongono la cessione all'Amministrazione pubblica. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 53 in relazione ai vari tipi di insediamento e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PSC, del POC e del RUE, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, anche se considerate unità immobiliari autonome sotto il profilo catastale.
5. I parcheggi privati fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta per i diversi usi al successivo art. 53.
6. I parcheggi pertinenziali destinati alla funzione residenziale possono essere chiusi: per i parcheggi pertinenziali di uso pubblico si rimanda alle disposizioni contenute all'art. 127 del Regolamento Edilizio.
7. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra, qualora ammessa dalle presenti norme, costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.
8. Non è consentita la localizzazione dei parcheggi nelle aree prospicienti le autorimesse, o in posizioni che impediscano l'accesso ad altri parcheggi. È consentito realizzare l'intera dotazione minima obbligatoria tramite autorimesse solo per le tipologie residenziali.
9. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 53;
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U20).
10. I parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma per le destinazioni residenziali devono essere realizzati in forma di autorimesse chiuse, per quanto attiene le quantità obbligatorie di cui all'art. 66, comma 3. Le autorimesse devono essere preferibilmente realizzate in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio, con l'eccezione dei fabbricati mono o

bifamiliari e delle case a schiera. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

11. Le autorimesse per parcheggi pertinenziali possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera, prefabbricati c.a. o altro, comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale. Qualora siano presenti strutture condonate ai sensi di legge, realizzate con materiali incongrui, queste possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, a parità di sagoma, di sedime e di volume, a condizione che il fabbricato ricostruito sia realizzato in muratura o comunque con materiali coerenti con il contesto edilizio.

12. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

13. Per le autorimesse con numero di posti auto inferiore a 15, la larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. Per i fabbricati monofamiliari e a schiera la larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 se la rampa è rettilinea e a ml. 3,50 se curva. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni "*Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili*".

14. Le autorimesse con oltre 15 posti auto dovranno essere servite da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a metri 3,00 o da una rampa a doppio senso di marcia di larghezza non inferiore a metri 5,50. Qualora le rampe diano accesso a piani interrati o seminterrati valgono anche le prescrizioni del "*Regolamento Comunale degli scarichi delle acque reflue domestiche, acque reflue industriali assimilabili alle domestiche ed acque reflue industriale che recapitano in rete fognaria pubblica*".

15. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale, qualora consentiti in base alle specifiche disposizioni del Regolamento, è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta.

16. Nella realizzazione dei parcheggi pubblici prevista nei PUA e PdC convenzionati e dei parcheggi pertinenziali di uso pubblico di attività commerciali e direzionali, è fatto obbligo di installare una o più rastrelliere per biciclette in relazione alle dimensioni del parcheggio, alla sua localizzazione in prossimità di punti di attrazione e in relazione alla sua connessione ai percorsi ciclabili esistenti o di progetto. Il posizionamento delle rastrelliere non deve costituire intralcio ai percorsi pedonali costituiti dai marciapiedi.

### **Art. 53 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali**

1. I parcheggi privati pertinenziali costituiscono dotazione territoriale obbligatoria e devono essere reperiti secondo quanto previsto dall'art.41 sexies legge 17 agosto 1942, n.1150 e s.m.i. La dotazione minima obbligatoria è disciplinata nei successivi commi del presente articolo.

2. Sono esenti dall'obbligo di reperimento dei parcheggi privati obbligatori gli immobili ubicati nei centri storici AS eccetto norme specifiche contenute nella relativa Disciplina particolareggiata ed a meno di prescrizioni contenute nelle schede di trasformazione urbanistica dei comparti soggetti a PUA.

3. I parcheggi pertinenziali di immobili esistenti sono quelli realizzabili per il soddisfacimento della dotazione di cui al successivo comma 13.

4. I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, destinati al servizio delle singole unità immobiliari, dovranno rispettare le prescrizioni e i limiti previsti dal sopracitato art. 9 della legge.

5. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Urbanistica, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, nonché negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora attuati mediante la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, al successivo comma 13. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia che non

causino aumento del carico urbanistico (CU), è consentito diminuire la quota di parcheggi pertinenziali esistente solo relativamente alla superficie eccedente le quantità prescritte al successivo comma 13.

6. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC (o alla Su per le funzioni agricole), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

7. Negli interventi di Nuova Costruzione per ampliamento le quantità si intendono riferite alla SC/Su aggiuntiva e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto.

8. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi, la quota di parcheggi pertinenziali dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

9. Qualora l'applicazione dei parametri quantitativi determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore nel caso in cui il decimale sia maggiore di cinque.

10. Nei casi di interventi di Cambio d'Uso che comportino un incremento di carico urbanistico, qualora sia prevista per la destinazione finale una dotazione di parcheggi superiore a quella originariamente autorizzata, è obbligatorio il reperimento di aree a parcheggio, per la relativa differenza, ad eccezione degli interventi diretti in ambiti AS. Nel caso che tale differenza non sia superiore a un posto auto, tale obbligo non sussiste.

11. Nei casi di interventi di Cambio d'Uso che non comportino un incremento di carico urbanistico e cioè nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente, l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

12. Le quantità prescritte al comma successivo assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L.1150/42 e s.m.i.

13. Dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione agli usi:

a) Per gli usi U1, U2 e U32:

- 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare fino a 50 mq. di SC;
- 2 posti auto per ogni unità immobiliare oltre 50 mq. di SC e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione;
- negli interventi su edifici esistenti consistenti in Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia e Cambio d'uso è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto solo relativamente alle quote di parcheggio eccedenti le dotazioni precedentemente richieste.

b) Per gli usi: U3, U14, U19:

- 1 posto auto ogni 25 mq. di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di uso pubblico.

c) Per gli usi U5, U12, U13, U22, U23, U25, U26, U51, U52:

- 1 posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione, di cui almeno la metà di uso pubblico.

d) Per gli usi U4, U11, U16, U21:

- 1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione, tutti di uso pubblico.

e) Per gli usi U6, U7:

- I valori minimi sono definiti come segue:

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

- I parcheggi pertinenziali richiesti devono essere tutti di uso pubblico.

- Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra.
  - Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, in applicazione della L.R. 14/99 e al punto 5.2.4 dei suoi criteri applicativi, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori fino ad un max del 30% di quelli previsti nella tabella riassuntiva che precede o parcheggi interrati senza che determinino superficie accessoria nei soli seguenti casi:
    - 1) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R.14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri (biciclette, ciclomotori, motocicli), e purché gli interventi siano limitati alla Ristrutturazione edilizia e variazioni di destinazioni d'uso. Le dotazioni sono comunque da rispettare nel caso di interventi di Ristrutturazione urbanistica di Demolizione e ricostruzione di Nuova costruzione;
    - 2) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
    - 3) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali posti negli ambiti AS in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli Esercizi di vicinato, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati alla variazione di destinazione d'uso, alla Ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
  - La dotazione minima dei parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è quella prescritta nella tabella che precede, mentre le caratteristiche localizzative, organizzative, tipologiche sono quelle descritte al punto 5.2 della Deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.09.1999 e s.m.i.
- f) Per gli usi U9, U10, U27, U28, U29, U30, U31, U38:
- 1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di uso pubblico. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
  - Per le sedi produttive di attività industriali del settore ceramico è richiesto 1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di uso pubblico. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- g) Per gli usi U17, U18:
- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
    - 1 posto auto ogni 12 mq. di SC;
    - 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
    - 1 posto auto ogni 100 mq. di SF.Tutti i posti auto devono essere di uso pubblico.
- h) Per gli usi U37, U40:
- 1 posto auto ogni 40 mq. di SC, di cui almeno il 60% di uso pubblico.
- i) Per l'uso U42:
- numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
- l) Per l'uso U24:
- 1 posto auto ogni 500 mq. di SF tutti di uso pubblico.
- m) Per l'uso U39:
- 1 posto auto ogni 100 mq. di SC, di cui almeno il 60% di uso pubblico.
- n) Per gli usi U43, U44:
- 1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno il 60% di uso pubblico.

- o) Per l'uso U48:
  - 1 posto auto ogni 100 mq. di SC, tutti di uso pubblico.

#### **Art. 54 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Le quantità minime sono distinte in aree P da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree V da sistemare verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi che determinano incremento del Carico Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 15/2013 e s.m.i.. Tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24, comma 3 della L.R.20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

- 1 alloggio medio = 120 mq. di SC (orientativamente 90 mq. di SU + 30 mq. di Sac.);
- dimensione media della famiglia = 2,40 persone (al 2017);
- quindi 100 mq. SC = 2,00 abitanti teorici.

3. Quando trattasi di interventi diretti, l'obbligo di realizzazione integrale della dotazione minima di parcheggi pubblici P1 e di cessione al Comune sussiste solamente nei casi in cui debba essere realizzata una dotazione superiore a n. 1 posti auto.

4. Interventi edilizi diretti (non programmati nel POC).

- a) Per gli usi residenziali – U1, U2:
  - P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;
  - V = 40 mq. ogni 100 mq. di SC.
- b) Per i servizi connessi alla residenza - U4, U5, U12, U13, U16:
  - P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;
  - V = 40 mq. ogni 100 mq. di SC.
- c) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili – U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U40, U42:
  - P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
  - V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.
- d) Per gli usi di tipo produttivo – U9, U10, U26, U27, U28, U30, U31:
  - P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC.
- e) Per gli usi U20, U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39, U43, U44, U45, U48, U49, U50, U51, U52:
  - non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 e U.25, da assimilarsi alle attività direzionali, in quanto attrezzature private di interesse generale, qualora gestite da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:
    - P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
    - V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.
- f) Negli interventi diretti entro gli ambiti AS, IS, ES non è richiesta la cessione di aree, che dovranno pertanto essere interamente monetizzate. Nell'ambito AS le cessioni, salvo diversa disposizione del POC, sono ridotte al 20%.

5. Negli interventi di Cambio d'Uso è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente: qualora la nuova destinazione prevista richieda una maggior quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi rispetto alla destinazione in essere, si dovrà provvedere a reperire e realizzare le corrispondenti quote mancanti.

6. Nei Piani Urbanistici Attuativi (programmati nel POC e salvo diverse disposizioni del medesimo POC):

- a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi – U1, U2:
  - P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;

- V = 50 mq. ogni 100 mq. di SC, di cui non meno di 10 mq. di P2.
- b) Per i servizi connessi alla residenza - U4, U5, U12, U13, U16:
  - P1 = 20 mq. ogni 100 mq. di SC;
  - V = 50 mq. ogni 100 mq. di SC, di cui non meno di 10 mq. di P2.
- c) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri - U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U40, U42:
  - P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
  - V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.
- d) Per gli usi di tipo produttivo – U9, U10, U27, U26, U28, U30, U31:
  - P1 = 5% della STER;
  - V = 10% della STER.
- e) Per gli usi U20, U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39, U43, U44, U45, U48, U49, U50, U51, U52:
  - non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 e U.25, da assimilarsi alle attività direzionali, in quanto attrezzature private di interesse generale, qualora gestiti da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti; in tali casi la cessione è pari a:
    - P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
    - V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

7. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati titoli abilitativi (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

8. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 30 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..

9. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo e aree V in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree V, fino a concorrenza della somma P+V prescritta.

10. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 51. L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 55 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere, ai sensi dell'articolo precedente, si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione fuori terra.

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.

3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata. Nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che non dovrà essere inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione di area pubblica.



4. Le aree V, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
5. Non sono computabili come V le aiuole e le alberature stradali nonché le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree V per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del competente Ufficio Comunale, salvo diversa indicazione del POC.
7. Nel caso di interventi da attuare tramite PUA, il PSC può definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta, il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte nell'ambito del comparto attuativo o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". Di norma le aree di cessione devono essere quelle individuate dal POC, tuttavia, in sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri da esso stabiliti può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa.

#### **Art. 56 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC, negli ambiti urbani consolidati AC e negli ambiti specializzati per attività produttive APS e APC, può essere accettato o prescritto che l'onere della cessione delle aree possa essere convertito in tutto o in parte in onere monetario (monetizzazione), sulla base dei valori monetari stabiliti dalla Delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione e nel rispetto di quanto disposto ai commi successivi e secondo i principi e criteri seguenti:
  - a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
  - b) esclusione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;
  - c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - d) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati dal competente organo comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.
2. È consentita la monetizzazione, previo parere favorevole dello Sportello Unico per l'edilizia quando:
  - a) l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore o uguale a quella corrispondente a tre posti auto;
  - b) l'area da cedere come V è inferiore a 500 mq.;
  - c) gli immobili sono ubicati in lotti non contigui alla viabilità pubblica (lotti interclusi);
  - d) gli immobili sono da realizzare su lotti le cui dimensioni rendano impossibile la realizzazione dei parcheggi sul fronte strada;
  - e) le aree da cedere, a causa di preesistenze architettoniche o ambientali (morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sia giudicato rilevante da conservare) o per ragioni di ubicazione o di accesso, sono definite in base a motivato parere concorde dei Dirigenti responsabili dei Settori competenti alla Pianificazione e Gestione del Territorio e alla Viabilità.
  - f) le dotazioni non riguardano interventi assoggettati a PUA.Gli importi delle monetizzazioni devono essere destinati alla realizzazione di dotazioni territoriali o al mantenimento di quelle esistenti sulla base di quanto previsto nel Piano dei Servizi comunale.
3. I corrispettivi delle monetizzazioni saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella specifica deliberazione.

4. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori alle quantità minime stabilite per la monetizzazione, lo Sportello Unico per l'edilizia può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni previa conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento. In alternativa alla monetizzazione può essere concordemente valutata e consentita, dai Dirigenti responsabili del Settori Pianificazione e Gestione del Territorio e Trasporti, e Viabilità, la realizzazione di uguali quote di parcheggi di pertinenza di uso pubblico, ovvero la realizzazione e cessione di parcheggi in aree limitrofe a quella d'intervento, anche se non adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza delle singole funzioni.

5. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo motivi di pubblico interesse, e comunque previa sottoscrizione di convenzione attuativa, nei seguenti casi:

- insediamento, anche per cambio d'uso, di interi edifici o di nuove attività terziarie;
- cambio d'uso di parte o di interi edifici per il nuovo insediamento di attività di commercio al dettaglio di dimensioni superiori all'esercizio di vicinato;
- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico.
- casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità.

6. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "*Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa*", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

### Capo 3.B – Dotazioni ecologiche

#### Art. 57 – Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli

1. Insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, costituiscono in particolare dotazioni ecologico – ambientali del territorio:

- a) le aree riservate alla realizzazione delle fasce di rispetto e ambientazione al sistema della mobilità e del verde di compensazione ambientale;
- b) le aree a verde privato e/o condominiale di pertinenza delle costruzioni ed il verde di compensazione ambientale per il miglioramento della qualità ambientale;
- c) gli spazi permeabili negli ambiti urbani;
- d) i corridoi ecologici e le aree di rinaturazione laterali ai canali, ai corsi d'acqua, ai rii;
- e) il sistema degli interventi di diversa tipologia necessari a prevenire e mitigare i rischi di inquinamento (acustico, atmosferico, elettromagnetico);
- f) il sistema degli interventi necessari a prevenire i rischi naturali ed in particolare quelli indispensabili a prevenire il rischio idraulico, il rischio idrogeologico;
- g) il sistema degli interventi per la tutela della viabilità storica, per il miglioramento della viabilità urbana e rurale;
- h) il sistema degli interventi per il risparmio energetico e la promozione delle fonti alternative;
- i) il sistema degli interventi per la promozione della raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- j) costituiscono inoltre dotazioni ecologiche, non computabili nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, le aiuole e le alberature stradali, le aree a verde pubblico inferiori a 50 mq., nonché le fasce di rispetto e ambientazione stradale specificatamente individuate nella cartografia della strumentazione urbanistica comunale.

Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e alla mitigazione degli impatti negativi.

2. I perimetri delle fasce territoriali classificate ECO non costituiscono confine di zona e pertanto non sono considerati ai fini della misura delle distanze dai confini.

3. Il RUE classifica con ECO-L gli spazi destinati a dotazioni ecologiche in continuità ad ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati; generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

4. Sono classificate con sigla ECO-U le dotazioni ecologiche previste dal PSC.

5. Le fasce ECO individuate all'interno dei perimetri assoggettati a PUA sono attuate previo inserimento in POC, fermo restando che per una fascia della larghezza di 10 metri a partire dal confine stradale, qualora l'area ECO risulti compresa entro il limite di rispetto stradale, l'area stessa deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

6. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire la funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile. Negli ambiti destinati ad ospitare le dotazioni ecologiche, in attesa che si concretizzino le previsioni del PSC e in assenza di POC, sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, compresa la Ristrutturazione Edilizia.

7. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico-ambientali sono richiesti sia nel territorio urbanizzato quanto nel territorio rurale per tutti gli interventi urbanistici ed edilizi che eccedono la manutenzione straordinaria. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico-ambientali di cui alle lettere b) -c) -d) -e) -f) -g) -i) del precedente comma 1, è obbligatorio per tutti gli interventi conservativi, di Nuova Costruzione che comportano un aumento di SC e/o carico urbanistico, indipendentemente dall'ambito in cui essi ricadono. Per quanto riguarda il verde di compensazione ambientale, questa specifica dotazione ecologica è richiesta in tutti gli interventi che, per qualsiasi motivo, contemplino l'abbattimento di alberature d'alto fusto, di siepi, di macchie di vegetazione spontanea. In tali casi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della Parte Seconda del RE.

### **Capo 3.C – Infrastrutture per la mobilità**

#### **Art. 58 – Ambiti destinati a sede stradale e ferroviaria – fasce di rispetto**

1. Negli ambiti destinati dal PSC a sede stradale e ferroviaria sono ammessi i seguenti usi: U8, U10, U43, U45, U46. Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

2. Tipi di intervento consentiti negli ambiti di cui al comma 1: tutti.

3. La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato deve intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 mt misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

4. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici e privati, piantumazioni

e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola, sono ammessi gli usi: U43, U46. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso U10 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 60.

5. Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi conservativi fino alla Ristrutturazione Edilizia, oltre alla Demolizione, nonché interventi di ampliamento degli immobili esistenti, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia. Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie. Per costruzioni ad uso U10 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 60.

6. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

### **Art. 59 – Infrastrutture**

#### **1. MOB-L – Piattaforma logistica**

Si tratta di un ambito di nuovo insediamento da attuare previo inserimento nel POC e approvazione di strumenti attuativi. L'ambito MOB-L è proposto dal PTCP della Provincia di Modena come Polo Funzionale, e sarà definito negli aspetti infrastrutturali, ambientali e funzionali dal POC.

#### **2. MOB-Av – Aviosuperficie**

Nell'ambito destinato ad aviosuperficie è assegnata una SC max = 2.500 mq oltre alla superficie derivante dal recupero del fabbricato ES incluso in tale ambito. Sono consentiti, attraverso il recupero degli edifici esistenti, ad eccezione dei fabbricati già inclusi nel sistema insediativo storico, usi connessi e complementari rispetto alle attività aeroportuali, quali: hangar e locali tecnici, pubblici esercizi, attività ricettive.

#### **3. MOB – A - Autoporto**

Nella cartografia del RUE è individuato il perimetro del Piano Particolareggiato denominato "Autoporto" in attuazione del PRG previgente. In conformità con quanto prescritto dal PSC vigente, restano in vigore le norme e i parametri del piano approvato sino alla completa attuazione degli interventi previsti; sono ammesse varianti nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dal Piano. Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, senza incremento della SC né Cambio d'Uso rispetto ad usi diversi da quelli indicati nel Piano Particolareggiato.

### **Art. 60 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti in zone del territorio comunale diverse da quelle indicate al successivo comma 2, può essere prevista solo in sede di POC, comunque sempre nel rispetto delle disposizioni indicate dal D.lgs. n. 32/1998 e s.m.i., nonché nei limiti previsti al successivo comma 3 del presente articolo.

2. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti, da realizzare nel rispetto della disciplina normativa statale e regionale vigente, possono essere localizzati:

- nelle zone destinate a sede stradale;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di ml. 50,00 dal limite della sede stradale;
- fasce ECO lungo la strada Pedemontana, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 76 delle Norme del PSC.

3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
  - aree forestali e boscate.
4. Parametri edilizi:
- UFmax = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
  - H max = 5,00 ml ad eccezione delle pensiline;
  - nei soli impianti di nuova realizzazione: SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq;
  - nei soli impianti di nuova realizzazione: SP min = 20% della SF;
  - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
    - all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di ml 20,00;
    - all'interno del territorio urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti, se inferiore a 10,00 ml;
  - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: ml 3,00;
  - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: ml 10,00.
5. Negli impianti di distribuzione di carburanti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: U5 (nei limiti di quanto consentito dalle norme vigenti), U11, servizi di lavaggio, grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.
6. In rapporto alla sede stradale è prescritto il rispetto delle norme previste all'art. 60 del DPR 495/92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di ml 2,00 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di ml 0,80.
7. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale secondo quanto stabilito dalle norme vigenti; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato da realizzarsi secondo le norme vigenti e previo parere di ARPA. Negli impianti situati al di fuori del territorio urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto nonché da essenze arbustive interposte.
8. Negli impianti di distribuzione preesistenti, non dichiarati incompatibili ai sensi del comma 3 della Delibera dell'Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208, possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono. Qualora siano dichiarati incompatibili, sono ammessi solo interventi di manutenzione.

### Capo 3.D – Impianti tecnologici – Cimiteri

#### Art. 61 – Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali – URB

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono individuate con la sigla URB e comprendono:
  - a) attività e attrezzature connesse alla difesa, alla pubblica sicurezza e protezione civile (aree per attrezzature militari, servizi di pubblica sicurezza e ordine pubblico, aree per le attrezzature e i servizi della protezione civile)
  - b) servizi e impianti tecnici della pubblica amministrazione in genere
  - c) servizi e impianti tecnici facenti parte di reti tecnologiche, gestite da Enti erogatori di servizi di interesse collettivo;
  - d) magazzini e depositi della pubblica amministrazione;
  - e) attrezzature connesse all'attività di smaltimento e/o recupero dei rifiuti.
2. Le attrezzature di cui al presente articolo sono realizzate secondo le specifiche procedure, in base ai parametri e criteri stabiliti dagli enti e Aziende competenti.
3. È fatto obbligo di realizzare le dotazioni di parcheggi pertinenziali secondo le quantità richieste dall'art. 53 del presente RU.

4. Il sub-ambito destinato alla localizzazione di impianti tecnologici di interesse pubblico per lo stoccaggio, trattamento e riciclo rifiuti e di rifiuti non pericolosi è specificatamente candidato alla realizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche per il trattamento dei rifiuti inerti e relativi edifici di servizio, nel rispetto delle disposizioni discendenti dalle previsioni di pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento al Piano Provinciale dei Rifiuti.

5. In tale sub ambito è inoltre consentita l'installazione di un impianto di confezionamento del calcestruzzo e, nei limiti del 30% della SC complessiva, ed è ammessa l'installazione di attrezzature tecniche di interesse pubblico quali, in particolare, impianti inerenti alla distribuzione dell'acqua, del gas, energia elettrica, ecc.

Sono parimenti ammessi, nel limite del 3% della SC complessiva, laboratori scientifici, rimesse, uffici connessi con la destinazione prevalente, nonché una abitazione di servizio per il solo personale di sorveglianza e manutenzione, avente complessivamente una SC non superiore a 150 mq e da computarsi nell'ambito della SC totale consentita.

6. In questi ambiti gli interventi si attuano per intervento diretto esteso alle singole aree individuate dal PSC, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_f = 0.45$  mq./mq.;
- si computano impianti, strutture e piazzali di qualunque tipo comunque pavimentati e a qualsiasi funzione destinati; non si computano le superfici destinate a opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) e le superfici destinate a dotazioni ecologiche; fermo restando che i fabbricati, compresi quelli esistenti, non potranno avere, complessivamente, una superficie utile eccedente i 5.000 mq. di  $S_u$ ;
- parcheggi di pertinenza di uso pubblico = 20 mq./100 mq. di SC riconducibile ai fabbricati;
- dotazioni ecologiche, costituite da opere di mitigazione ambientale, quali: opere di sistemazione morfologica, opere di impermeabilizzazione del suolo, opere di regimazione idraulica e piantumazione di essenze idonee a ricostituire, in relazione ai singoli ambienti previsti, la compagine vegetale propria del bosco di pianura e quella delle zone umide non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
- distanza dai confini di proprietà  $D_1 = 5,00$  ml.

#### **Art. 62 – Cimiteri - URB (c) – e fasce di rispetto cimiteriale.**

1. Le infrastrutture URB.(c) sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è U50. L'uso U5 è ammesso (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli destinati all'onoranza dei defunti.

2. Gli interventi si attuano per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- $H_{max} =$  ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

3. Le fasce di rispetto cimiteriale costituiscono applicazione dell'art. 338 del RD 27/7/1934 n. 1265 e s.m.i., del DPR 10/9/1990 n. 285 e della LR 29/7/2004 n. 19.

4. Entro le fasce di rispetto cimiteriale è vietato costruire nuovi edifici. Per i gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e Ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento possono essere autorizzati nel rispetto della specifica normativa d'ambito e previo parere favorevole dell'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio. È ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture quali, ad esempio, parcheggi, verde e servizi minori di pertinenza cimiteriale.

Sugli edifici esistenti classificati ES presenti all'interno delle aree di rispetto cimiteriale, potranno essere consentiti, nel rispetto delle prescrizioni dell'ambito, tutti gli interventi previsti dalla classe attribuita al fabbricato. Gli interventi che determinano aumento del carico urbanistico sono subordinati al parere dell'AUSL

5. La potenzialità edificatoria prodotta dalle aree dalle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto è localizzabile solo all'esterno delle stesse, nel rispetto delle specifiche norme d'ambito.

**Capo 3.E – Realizzazione delle dotazioni territoriali****Art. 63. – Realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree ed alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di cui al Capo 3.4 delle norme di PSC e al presente Titolo.
2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, al Titolo 3 delle norme del PSC, distintamente per gli ambiti urbani consolidati AC, per gli ambiti urbani da riqualificare AR, per gli ambiti per i nuovi insediamenti AN, per gli ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali APS e comunali APC.
3. Le dotazioni territoriali previste per l'attuazione degli interventi sono definite dal PSC, per ciascun ambito AC, AR e AN, MOB, APS, APC nell'Allegato *Schede relative agli ambiti* che costituisce parte integrante delle norme del PSC.
4. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il Comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.
5. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dagli strumenti urbanistici; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.
6. Le dotazioni ecologiche richieste dal PSC devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal PSC e dal RUE, ma per esse non è richiesta la cessione gratuita al Comune.
7. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale è comunque dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi e non esime in ogni caso i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

**Art. 64 - Asservimento all'uso pubblico delle dotazioni territoriali**

1. Nel caso di interventi edilizi diretti, in luogo della cessione può essere previsto il solo asservimento all'uso pubblico delle dotazioni territoriali quando queste soddisfano esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando la cessione, interagendo con le proprietà private, ne renderebbe difficile la manutenzione e l'uso per la collettività, quali, in genere:
  - quote di parcheggio relative ad attività non residenziali;
  - quote di parcheggio antistanti singoli edifici residenziali.In tali casi la proprietà delle aree rimane in capo al privato che mantiene l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Il titolo edilizio indica se le dotazioni territoriali debbono essere cedute o asservite. Gli asservimenti devono essere oggetto di atti convenzionali nei quali vengono definite le modalità e le garanzie d'uso pubblico.

**TITOLO 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI****Art. 65 – Disposizioni specifiche sulla Superficie Utile (SU)**

1. Nell'applicazione del parametro edilizio della Superficie Utile ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria, devono essere osservate le specificazioni riportate nei commi seguenti.
2. Le cantine e i locali di servizio pertinenziali posti ai piani interrato, seminterrato e al primo piano fuori terra saranno computate come SU qualora risultino avere anche una sola delle seguenti caratteristiche:
  - altezza utile uguale o superiore a m. 2,70;
  - superficie illuminante superiore ad 1/32 della superficie di pavimento o con finestrate in numero superiore a 1 per locale;
  - direttamente accessibili dall'unità immobiliare di cui sono pertinenza, con la sola eccezione degli edifici monofamiliari e delle case a schiera.
3. Le autorimesse e i posti auto coperti, interrati, seminterrati e fuori terra, nelle Nuove Costruzioni e negli interventi di Ristrutturazione Edilizia attuati con demolizione e ricostruzione, saranno computate nella Su qualora risultino avere anche solo una delle seguenti caratteristiche:
  - superficie illuminante superiore ad 1/25 della superficie di pavimento;
  - direttamente accessibili dall'unità immobiliare di cui sono pertinenza, con la sola eccezione degli edifici monofamiliari e delle case a schiera.
4. I vani sottotetto direttamente accessibili da UI con scala fissa o qualunque collegamento fisso e permanente, saranno computati come SU, se aventi un numero di aperture superiore ad 1 per locale.

**Art. 66 – Disposizioni specifiche in materia di Superficie Accessoria (SA)**

1. Nell'applicazione del parametro edilizio della Superficie Accessoria ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria, devono essere osservate le specificazioni riportate nei commi seguenti.
2. Rientrano nel computo della Superficie Accessoria le strutture da giardino, ad esclusione di quelle che non costituiscono né SU, né SA, ovvero la quota parte di tali strutture eccedente le superfici indicate.
3. Quantità minime obbligatorie per usi residenziali, in caso di interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione Edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione:
  - per ogni UI è obbligatoria la realizzazione di una cantina di superficie pari a 5 mq;
  - per ogni UI è obbligatoria la realizzazione di una autorimessa di superficie pari a 15 mq, con profondità minima di 5 metri lineari, ferme restando le dotazioni di posti auto richiesti ai sensi dell'art. 53 del presente Regolamento Urbanistico; qualora l'autorimessa abbia una superficie di almeno 20 mq e profondità minima di almeno 5 metri lineari, non è richiesta la realizzazione di un locale autonomo destinato a cantina ma questa sarà considerata accorpata all'autorimessa per la quota di 5 mq;
  - le cantine e le autorimesse sopra citate dovranno avere caratteristiche tali da non essere computabili come SU;
  - nel caso di un fabbricato costituito da un'unica unità immobiliare, ovvero qualora la SA riservata a ciascuna UI non raggiunga la superficie minima obbligatoria in ragione della ridotta dimensione dell'UI di cui è pertinenza, dovrà essere comunque assicurata la dotazione minima (cantina e autorimessa) richiesta ai punti precedenti.

**Art. 67 – Superfici escluse dal calcolo della potenzialità edificatoria**

1. Non rientrano nel calcolo della potenzialità edificatoria, ancorché eventualmente computate ai fini del calcolo del contributo di costruzione:
  - le superfici pertinenziali dei fabbricati residenziali costituenti quantità minima obbligatoria di cui al precedente art. 66, comma 3;
  - le superfici pertinenziali di parcheggio richieste all'art. 53 del presente Regolamento Urbanistico per le singole destinazioni elencate, purché realizzate al piano interrato e purché i locali non abbiano le caratteristiche da essere computabili come SU;



- le autorimesse pubbliche previste come opere di urbanizzazione a qualunque livello collocate;
- i parcheggi di uso pubblico a servizio di attività commerciali e di quelle terziarie-direzionali se collocati ai piani interrati degli edifici o in strutture multipiano adiacenti agli edifici stessi;
- i parcheggi a raso non strumentali ad attività economiche (attività di parcheggio, rimessaggio);
- i tetti verdi praticabili;
- i balconi e le terrazze limitatamente agli usi residenziali;
- le attrezzature di deposito e lavorazione che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. silos verticali) o spazi di lavorazione scoperti (ad es. silos orizzontali) e le aree occupate da impianti tecnologici, quando questi siano esterni al fabbricato e non abbiano una superficie interna calpestabile (es. canne fumarie, camini, ecc.), ancorché rivestiti da strutture di protezione sia con funzioni estetiche che ambientali;
- le piccole strutture per il ricovero degli attrezzi da giardino e animali domestici, in legno, smontabili e senza opere di fondazione, aventi dimensioni massime di 9 mq di superficie, altezza interna massima ammessa 2,40 mt. al colmo, nel numero massimo di 1 per area di pertinenza. I ricoveri attrezzi in legno devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati esistenti e non devono essere prospicienti il fronte strada;
- i pergolati aperti, in legno o ferro o altri materiali, posti a sostegno di viti o di altre piante rampicanti, eseguiti in aderenza a fabbricati o isolati o aperti su tutti i lati non adiacenti al fabbricato, privi di fondazione e privi di copertura, fissa e impermeabile, la cui superficie non ecceda i 20 mq e la cui altezza non ecceda i 3,00 mt. all' estradosso degli elementi orizzontali, nel numero massimo di 1 per area di pertinenza nel caso di lotti aventi superficie inferiore a 1.500 mq e 2 per area di pertinenza nel caso di lotti aventi superfici maggiori o uguali a 1.500 mq;
- le piccole strutture leggere da giardino (gazebo, chioschetti, ecc.) con funzione ornamentale, aperte ai lati, aventi superficie coperta non superiore a 20 mq, altezza interna massima al colmo non superiore a 3,00 mt., nel numero massimo di 1 per area di pertinenza nel caso di lotti aventi superficie inferiore a 1.500 mq e massimo 2 non adiacenti (distanti minimo mt. 1,00) per area di pertinenza nel caso di lotti aventi superfici maggiori o uguali a 1.500 mq. I gazebo devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati esistenti o in costruzione e distanti dai medesimi di almeno mt. 1,00;
- le serre mobili, aventi le caratteristiche definite dal presente RUE, con superficie coperta non superiore a 20 mq e altezza interna massima al colmo non superiore a 3,00 metri;
- le superfici coperte da balconi, pensiline a sbalzo e sottostanti a scale esterne;
- le rampe di scale esterne.

#### **Art. 68 – Disposizioni specifiche in materia di Superficie Complessiva (SC)**

1. La SC è la superficie realizzabile per l'attuazione del PSC, del RUE, del POC.
2. Qualora in un edificio con più UI siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle UI aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più UI è attribuita proporzionalmente agli usi presenti nell'edificio.
3. La verifica della SC deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui al presente Regolamento, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dalle specifiche norme di componente e/o zona.
4. Le variazioni di SU e SA a seguito di interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle UI o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originali dell'unità immobiliare su cui si interviene.
5. Per gli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione, la Superficie accessoria residenziale (SA) non potrà essere superiore al 30% della SU.

6. Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi sopra riportati, l'eccedenza andrà computata come SU, salvo che la parte eccedente non costituisca la quantità minima obbligatoria definita ai sensi dell'art. 66 comma 3, che precede.

7. Non è ammessa la realizzazione di balconi nei piani a sottotetto ove siano presenti solo superfici accessorie (SA).

8. Non sono ammessi terrazzi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non contribuiscano alla formazione di SU.

9. Nelle unità immobiliari residenziali i vani o le parti di vani di altezza utile netta superiore a mt. 5,50 sono computati per il doppio della loro superficie.

10. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito, sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre attività collettive. In particolare, in tutte le nuove costruzioni contenenti più di sei alloggi, deve essere previsto uno spazio coperto destinato al deposito di biciclette. In tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di dieci unità immobiliari residenziali, debbono essere previsti locali ad uso comune in misura non inferiore a 3 mq/alloggio e fino ad un massimo di 45 mq.

11. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, le serre solari, essendo componenti bioclimatici addossati od integrati agli edifici, possono essere scomutate ai fini del calcolo della SC, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano integrate nelle facciate dell'edificio esposte nell'angolo compreso Sud/Est, Sud/Ovest;
- b) abbiano una profondità non superiore a 1 metro;
- c) i locali retrostanti mantengano i prescritti requisiti di ventilazione e di illuminamento naturale;
- d) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- e) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- f) sia allegato un progetto che valuti il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. Inoltre il progettista, attraverso calcoli energetici, deve dimostrare la funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare.

12. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari ricavate da interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione Edilizia, Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Straordinaria comportante la modifica delle superfici o variazioni del numero delle UI, Cambio d'Uso, non possono avere dimensioni inferiori a  $S_u = 45$  mq. Eventuali deroghe alla dimensione minima di 45 mq di SU sono ammesse solo nel caso di recupero edilizio per la realizzazione di un solo alloggio corrispondente all'intero fabbricato. Le unità immobiliari residenziali di dimensioni comprese fra 55 e 45 mq non possono costituire più del 30% della intera SU dell'edificio nel caso di immobili con più di sei unità abitative.

#### **Art. 69 – Modifiche delle altezze per interventi edilizi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. Ad esclusione degli immobili inclusi negli ambiti AS e per quelli classificati ES e IS, per gli interventi edilizi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ammessi dalla LR n. 11/1998 e s.m.i. di edifici con altezze pari o inferiori al limite di altezza massima previsto dal RUE nei vari ambiti territoriali, sono ammesse modifiche delle altezze del colmo fino ad un massimo di 1 metro, della linea di gronda fino ad un massimo di 0,50 mt e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini dei fabbricati.

**APPENDICE 1 – ELENCO DEGLI USI E DELLE ABBREVIAZIONI****SIGLE DEGLI USI****1. FUNZIONE RESIDENZIALE**

- U 1** *Residenza*
- U 2** *Residenza collettiva*

**2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI****2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali**

- U 3** *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*
- U 4** *Studi professionali e uffici in genere*

**2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, Pubblici esercizi**

- U 5** *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 6** *Medie strutture di vendita al dettaglio*
  - U 6.1a** *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.1n** *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
  - U 6.2a** *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.2n** *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 7** *Grandi strutture di vendita al dettaglio*
  - U 7.a** *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 7.n** *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 8** *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 9** *Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi*
- U 10** *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 11** *Pubblici esercizi*

**2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

- U 12** *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 13** *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

**2.d Attività di servizio**

- U 14** *Attività espositive, fieristiche e congressuali*
- U 15** *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
- U 16** *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 17** *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18** *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17*
- U 19** *Attività sanitarie e assistenziali*
- U 20** *Attività di parcheggio*
- U 21** *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22** *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 23** *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U 24** *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 25** *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*

**3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

- U 26** *Artigianato dei servizi agli automezzi*
  - U.26.a** *Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)*
  - U.26.b** *Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)*
  - U.26.c** *Servizi di autolavaggio automezzi leggeri*
  - U.26.d** *Servizi di autolavaggio automezzi pesanti*
- U 27** *Attività manifatturiere industriali o artigianali*

- U 28** *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
- U 29** *Attività estrattive*
- U 30** *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
- U 31** *Attività per la logistica delle merci*
  - U.31.a** Direzioneale logistica
  - U.31.b** Attività di autotrasporto
  - U.31.c** Magazzinaggio e deposito meccanizzato
  - U.31.d** Magazzinaggio e deposito coperto
  - U.31.e** Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

#### **4. FUNZIONI AGRICOLE**

- U 32** *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
- U 33** *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
- U 34** *Attività zootecniche aziendali*
- U 35** *Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli*
- U 36** *Coltivazioni in serre fisse*
- U 37** *Attività agrituristiche*
- U 38** *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
- U 39** *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

#### **5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- U 40** *Attività ricettive alberghiere*
- U 41** *Soppresso*
- U 42** *Campeggi e villaggi turistici*

#### **6. FUNZIONI SPECIALI (o ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)**

##### Infrastrutturazione tecnologica.

- U 43** *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 44** *Impianti per l'ambiente*
- U 45** *Impianti di trasmissione (via etere)*

##### Infrastrutturazione per la mobilità

- U 46** *Attrezzature per la mobilità*

##### Attrezzature e infrastrutture di servizio

- U 50** *Attrezzature cimiteriali*
- U 51** *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- U 52** *Attrezzature per la Difesa Nazionale*
- U 53** *Opere per la tutela idrogeologica*

**ABBREVIAZIONI****Parametri urbanistici ed edilizi:**

<b>STER</b>	Superficie Territoriale
<b>SF</b>	Superficie Fondiaria
<b>SM</b>	Superficie Minima di intervento
<b>CU</b>	Carico Urbanistico
<b>P</b>	Parcheggi pubblici di urbanizzazione
<b>Pp</b>	Parcheggi pertinenziali
<b>V</b>	Aree per attrezzature collettive (diverse dai parcheggi)
<b>UE</b>	Unità Edilizia
<b>UI</b>	Unità Immobiliare
<b>SC</b>	Superficie Complessiva
<b>SU</b>	Superficie utile
<b>SA</b>	Superficie accessoria
<b>SCO</b>	Superficie coperta
<b>IC</b>	Rapporto di copertura
<b>SP</b>	Superficie Permeabile
<b>SV</b>	Superficie di vendita
<b>Hu</b>	Altezza utile
<b>Hf</b>	Altezza del fronte di un edificio
<b>H</b>	Altezza di un edificio
<b>NP</b>	Numero di piani convenzionale
<b>D1</b>	Distanza dai confini di proprietà
<b>D2</b>	Distanza dai confini di d'ambito urbanistico
<b>D3</b>	Distanza dal confine stradale
<b>D4</b>	Distanza dalle abitazioni esterne all'unità agricola
<b>D5</b>	Distanza dalle abitazioni interne all'unità agricola
<b>D6</b>	Distanza tra edifici

**Strumenti urbanistici:**

<b>PUA</b>	Piano Urbanistico Attuativo
<b>PP</b>	Piano Particolareggiato
<b>PdR</b>	Piano di Recupero
<b>PEEP</b>	Piano di Edilizia Economica e Popolare
<b>PIP</b>	Piano di Insediamenti Produttivi
<b>PIA</b>	Piano di investimento aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale
<b>PSC</b>	Piano Strutturale Comunale
<b>POC</b>	Piano Operativo comunale
<b>RUE</b>	Regolamento Urbanistico Edilizio
<b>RU</b>	Regolamento Urbanistico
<b>RE</b>	Regolamento Edilizio
<b>PTPR</b>	Piano Territoriale Paesistico Regionale
<b>PTCP</b>	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

