



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## VARIANTE N. 6/2019

(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i.)

### Relazione illustrativa Normativa (stralci)

**Elaborato Unico**

**Sindaco**

Luca Borsari

**Segretario Comunale**

Dott. Mario Criso

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Adozione:**

delibera C.C. n. 44 del 11/07/2019

**Approvazione**

delibera C.C. n. del

**GRUPPO DI LAVORO**

**UNIONE RENO GALLIERA**

*SERVIZIO URBANISTICA:*

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Elena Lazzari
- Geom. Sabrina Guizzardi

**Per il Comune di Pieve di Cento**

- Arch. Angela Lamberti

## PREMESSA

Il Comune di Pieve di Cento è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato il 14/03/2011 con deliberazione consiliare n. 27; di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato il 14/03/2011 con deliberazione consiliare n. 28 e di Piano Operativo Comunale (POC) approvato il 23/03/2014 con deliberazione consiliare n. 29.

Il RUE è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

- Variante n. 2/2012: approvata con delibera consiliare n. 02 del 24/01/2013
- Variante n. 3/2012: approvata con delibera consiliare n. 44 del 18/06/2013
- Variante n. 4/2013: approvata con delibera consiliare n. 03 del 21/01/2015
- Variante n. 5/2017: approvata con delibera consiliare n. 86 del 19/01/2018

La presente variante riguarda una serie di modifiche e/o integrazioni normative che vengono proposte per dare riscontro ad alcune richieste private e dell'ufficio tecnico comunale.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

ARGOMENTO 1: Eliminazione disciplina dehors

ARGOMENTO 2: Inserimento dell'uso "Parcheggi privati con fine di lucro" in tutti gli Ambiti del territorio.

La variante è composta da un unico elaborato "*Relazione Illustrativa – Normativa (stralci)*" nel quale sono evidenziate le modifiche apportate. A tal fine, vengono riportati gli stralci normativi degli articoli modificati dove sono indicate con **colore rosso grassetto** le parti aggiunte e con ~~doppia barratura orizzontale~~ le parti eliminate.

Non viene redatta la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) in quanto la presente variante non riguarda il sistema delle tutele; non modifica il dimensionamento residenziale, né produttivo, degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e, pertanto, rientra nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

La presente variante rientra nel regime transitorio previsto dall'art. 4 comma 4, della legge urbanistica regionale n. 24/2017, che consente di apportare varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti seguendo il procedimento della normativa previgente.

Nello specifico, si dà atto che viene applicata la procedura di cui all'art. 33 della L.R. 20/2000 che prevede:

- adozione della variante con deliberazione del Consiglio Comunale;
- deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso sul sito web del Comune, nonché la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla AUSL, ai

sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;

- decisione sulle eventuali osservazioni ricevute e approvazione della Variante da parte del Consiglio Comunale;
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della Variante sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
- trasmissione alla Regione e alla Città Metropolitana di copia integrale della Variante (testo coordinato delle norme e delibera di approvazione) e pubblicazione della stessa, per la libera consultazione, sul sito istituzionale del Comune.

La variante entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

## **ARGOMENTO 1**

### **Eliminazione disciplina dehors**

Il RUE, così come strutturato, contiene una prima parte dedicata a norme comuni e di carattere generale, tra le quali il Titolo II che riguarda le “Prescrizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbani” e fornisce, al Capo III, delle “Prescrizioni edilizie varie” dove, tra le altre cose, si prevede una disciplina sulle coperture stagionali di spazi pubblici (“dehors”) a servizio di pubblici esercizi o altre attività.

Con la presente variante l'amministrazione intende togliere tale disciplina dal RUE ritenendola più consona ad un regolamento. Infatti, se da un lato si riconosce l'esigenza di elaborare un quadro normativo di riferimento per la realizzazione di questo tipo di strutture, ritenute significativamente impattanti sul territorio e in particolare sul contesto storico, dall'altro si ritiene opportuno demandare il tutto ad un atto regolamentare che, per sua natura, consente anche di affrontare l'argomento sotto più aspetti quali, ad esempio, quello economico per l'occupazione del suolo pubblico.

#### **Articoli modificati:**

Il presente argomento prevede l'eliminazione dell'art. 10.11, così come di seguito meglio esplicitato.

## CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE

(...)

### ~~Art. 10.11 – Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi ed altre attività (dohors)~~

- ~~1. E' consentita la fruizione stagionale da parte di pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzeria) o/o altre attività di carattere commerciale o di servizio, di spazi esterni di uso pubblico o privato, adiacenti le attività stesse, in posizione tale da non pregiudicare la visibilità del traffico veicolare ed il transito pedonale sui marciapiedi e sui portici, che dovrà essere garantito per una larghezza minima di mt. 1,50.~~
- ~~2. Tali strutture dovranno garantire accessibilità da parte di portatori di handicap nonché, nel caso di pubblici esercizi, l'accesso a idonei servizi igienici interni.~~
- ~~3. In caso di realizzazioni in adiacenza ad un portico, la chiusura perimetrale dovrà consentire l'accesso unicamente dal lato del portico;~~
- ~~4. Gli elementi di chiusura (anche vegetazionale) non potranno superare l'altezza di m 1,20;~~
- ~~5. La chiusura perimetrale non potrà essere costituita da elementi opachi tali da occludere la visibilità;~~
- ~~6. Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere inseriti correttamente sotto il profilo estetico nel contesto urbano ed architettonico ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti disciplinanti la materia con riguardo alla sicurezza, alla incolumità pubblica e privata ed ai requisiti igienico-sanitari, di illuminazione e ventilazione e dovranno essere rimossi al termine del periodo indicato dall'Amministrazione pubblica nell'apposita autorizzazione amministrativa.~~
- ~~7. In caso di installazioni ubicate in centri storici, dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dalla specifica disciplina d'ambito.~~
- ~~8. Dovrà essere garantita la tempestiva rimozione di strutture provvisorie su suolo pubblico nel caso in cui si renda necessaria la manutenzione di infrastrutture sottostanti, a cura e spese del privato interessato o, in via sostitutiva, dal Gestore del servizio con oneri a carico del privato stesso.~~
- ~~9. Qualora l'intervento interessi un'area pubblica, i lavori potranno essere iniziati solo dopo l'acquisizione dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico da parte della Giunta Comunale.~~

## ARGOMENTO 2

### Inserimento dell'uso "Parcheggi privati con fine di lucro" in tutti gli Ambiti del territorio

La destinazione d'uso classificata come "Attività di servizio – Parcheggi privati con fine di lucro" e identificata con il codice UC23, prevede la realizzazione di parcheggi privati, non pertinenziali, associati ad attività economiche consistenti nell'offerta a pagamento ed eventuali altri servizi complementari quali la custodia, il lavaggio e simili.

Pur non essendo esplicitato nella sua descrizione, si ritiene che questo tipo di uso comprenda anche i parcheggi per la ricarica di veicoli elettrici.

L'uso "UC23" è oggi previsto solo in alcuni ambiti, ma la volontà dell'amministrazione è quella di estenderlo a tutto il territorio, sia nel contesto urbano che agricolo e sia ad ambiti residenziali che produttivi, proprio al fine di consentire la realizzazione delle postazioni per la ricarica di veicoli elettrici. L'esigenza, pervenuta da una istanza di privati specifica per un ambito, si ritiene accoglibile ed, anzi, estendibile, in quanto altre attività ricomprese nella tipologia d'uso e potenzialmente impattanti (ad es. lavaggio auto) vengono di fatto filtrate dalle verifiche di carattere ambientale propedeutiche al rilascio del titolo abilitativo.

#### Articoli modificati:

il presente argomento prevede l'inserimento dell'uso in parola nei seguenti articoli i quali, rispetto all'adozione della variante, vengono ampliati su indicazione dell'ufficio tecnico comunale: articolo **21 (paragrafo 3), 24, 25 (parte degli AUC-C..n), 26, 27, 28, 29, 37 e 38.**

Si precisa, inoltre che, rispetto alla versione adottata, l'uso in questione viene tolto dall'ambito AUC-T6, art. 28 (pubblico esercizio del parco "Isola Che Non C'è"), in quanto ritenuto inadatto alle finalità dell'uso stesso.

Per quanto riguarda gli altri articoli inerenti il sistema insediativo di seguito elencati, non vengono modificati in quanto prevedono già l'uso UC23: art.22 "ACS-A: centro storico e ambito ex terraglio"; art. 23 "AUC-A: Ambiti Urbani Consolidati di maggiore qualità insediativa"; art. 25 "AUC-C: Ambiti Urbani Consolidati" (parte generale);

## Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

Corti coloniche di pregio o edifici singoli di pregio, individuati nelle tavole del RUE con cerchiatura blu o rossa, le cui modalità di intervento sono riportate nei paragrafi seguenti.

### 21.1 - PARAGRAFO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE

(...)

### 21.2 - PARAGRAFO SECONDO – CLASSIFICAZIONE DELLE CORTI

(...)

### 21.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

All'interno delle corti di cui ai punti 1 e 2 precedenti, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

#### A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi (*non presente*)

A2 - Case padronali

#### B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

B3 - Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla) con loggia

#### C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.

#### D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

#### E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale (*non presente*)

#### F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 – Torri (*non presente*)

F2 - Opere idrauliche storiche

#### R - Edifici in stato di rudere(1)

#### K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

(1) Per edifici in stato di rudere si intendono quelle parti di edificio che all'atto di richiesta di titolo abilitativo hanno mantenuto almeno una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccato murario di almeno un piano tale da riconoscerne il sedime, e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade

## USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

### 1. Per gli edifici classificati A2 sono ammessi:

USI

– UA1, UA2

– UC12

– UC18

– UC19

– UC22/A

– **UC23**

– UL1, UL2

– sono sempre ammessi gli usi funzionali all'agricoltura



#### INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e nel rispetto delle condizioni di ammissibilità nel rispetto del tipo di intervento;
- CD

#### 2. Per gli edifici classificati B1, B2 e B3 sono ammessi:

##### USI

- UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- **UC23**
- UL2
- sono sempre ammessi gli usi funzionali all'agricoltura

#### INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - utilizzare per gli usi di cui sopra, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, la porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia B1, B2 e B3 – “case-stalla” (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario). Il recupero del fabbricato deve avvenire considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2). In caso di tamponamento delle parti aperte, dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria. La ricomposizione dei prospetti deve avvenire in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; la tipologia di copertura va mantenuta
  - nel progetto di riutilizzo deve essere lasciato un lato porticato se presente al momento dell'intervento e nel rispetto di quanto precisato in allegato 2 ; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto
  - il porticato non costituisce né SU né SA
  - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

#### 3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3 sono ammessi:

##### USI

- UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- **UC23**
- UL2
- sono sempre ammessi gli usi funzionali all'agricoltura

#### INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di :
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario), nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - valorizzare gli aspetti architettonici, mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria; la tipologia di copertura va mantenuta
  - nel progetto di riutilizzo deve essere lasciato un lato porticato se presente al momento dell'intervento e nel rispetto di quanto precisato in allegato 2 ; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto
  - il porticato non costituisce né SU né SA
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio

- prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso)
- inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari
- prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

**4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:**

USI

- UE2
- **UC23**
- servizi all'uso UA1
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
- sono sempre ammessi gli usi funzionali all'agricoltura

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE) con la possibilità di :
  - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio tali da comportare anche la demolizione con successiva ricostruzione
- CD

**5. Per gli edifici classificati D, F2 sono ammessi:**

USI

- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;
- servizi all'uso UA1
- UC18
- **UC23**

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)
- CD

**6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere con o senza tipologia riconosciuta) sono ammessi:**

USI

- UA1
- servizi all'uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- **UC23**
- UL2
- sono sempre ammessi gli usi funzionali all'agricoltura

INTERVENTI

- Ripristino tipologico (RT): ricostruzione della sagoma originaria dell'edificio, con le caratteristiche morfologiche, architettoniche ed uso dei materiali di tipo tradizionale, secondo la tipologia di riferimento individuata o riconoscibile, di cui all'allegato 2.
- CD

## Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

### paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o in fase di completamento. Tali ambiti in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono **perimetrati con una linea blu a tratto continuo**.

### paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi, nel rispetto di quanto definito all'Art. 34 successivo:
  - UC3, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) per tutti gli Ambiti
  - UC3, UC4, UC5, UC6, UC7 per l'Ambito ex Lamborghini
  - UL2 per tutti gli Ambiti
  - **UC23 per tutti gli Ambiti**(...)

## Art. 25 – Ambiti urbani consolidati (AUC-C)

### paragrafo 1): Definizione

(...)

AUC-C...n	=	<b>Ambiti Urbani Consolidati con prescrizioni specifiche</b>
Usi	=	- <b>USI</b> : sono consentiti tutti gli Usi di cui al precedente Ambito AUC-C <b>fatte salve limitazioni specifiche indicate nel relativo paragrafo</b>
Applicazione degli indici	=	- Per i casi di intervento previsti nelle seguenti schede con prescrizioni specifiche, non si applicano gli <u>interventi con indirizzo di risparmio energetico</u> di cui al precedente paragrafo (AUC-C) per gli edifici di nuova costruzione; - gli interventi suddetti sono ammessi per gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE per i quali venga previsto l'intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale.
Prescrizioni specifiche	=	- Per quanto riguarda l'Ambito <b>classificato AUC-C1A</b> , sito fra la via Circonvallazione Levante e via Alberghini, sono ammessi i seguenti interventi: <i>Interventi</i> - Gli edifici contrassegnati da un "pallino nero" devono essere conservate nella loro forma e volumetria sui lati ovest, nord e sud (intervento di REV di cui all'Art. 2.6.6 precedente); sul lato est sono ammessi ampliamenti funzionali alle unità abitative presenti, utilizzando le superfici esistenti alla data di adozione del RUE anche se destinate a superfici accessorie. Tale ampliamento potrà raggiungere una SU e/o SA massima di 40 mq per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del RUE. L'intervento deve garantire, ad intervento concluso, una dotazione minima di due posti auto. I posti auto possono essere realizzati anche in allargamento della Via Alberghini. Gli interventi per questo Ambito devono essere attuati con riferimento ad almeno due proprietà contigue. - Altezza massima: m. 3,50

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda l'Ambito <b>classificato AUC-C1B</b>, sito a est della via Alberghini, sono ammessi i seguenti interventi: <i>Interventi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzare tutte le superfici esistenti alla data di adozione del RUE, comprese le superfici accessorie per ampliare le unità abitative. L'intervento deve garantire, ad intervento concluso, una dotazione minima di due posti auto. I posti auto possono essere realizzati anche in allargamento della Via Alberghini. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima: m. 7,50</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- In entrambi gli <b>Ambiti AUC-C1A e AUC-C1B</b> si interviene attraverso le seguenti modalità: MO, MS, RE, D, RI, AM, NC, CD</li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda l'Ambito <b>AUC-C2</b>, in via Cremona, sono ammessi gli interventi sottoriportati nel rispetto dell'indice fissato: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>U_f = 0,25</math> mq/mq di SU: l'indice si applica a tutto il lotto di proprietà edificato o libero</li> </ul> </li> <li><i>Interventi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione a parità di Superficie esistente alla data di adozione del RUE o utilizzando l'indice previsto se più favorevole, per i lotti già edificati;</li> <li>- Interventi di nuova costruzione su lotto libero utilizzando l'indice previsto; <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli ampliamenti devono essere funzionalmente collegati agli edifici esistenti valutando altresì la disposizione degli edifici maggiormente tutelante rispetto agli impatti derivanti dalla strada.;</li> </ul> </li> <li>- in sede di intervento è prescritto che ogni soggetto attuatore, limitatamente al lotto di intervento, realizzi una fascia alberata o una siepe arbustiva sul lato ovest del lotto a confine con l'Ambito di tutela paesaggistico/ambientale prevista dal RUE. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima: m. 7,50</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda l'Ambito <b>AUC-C3</b>, sito fra la via Provinciale Cento e la via Circonvallazione Ponente, sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dell'indice: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>U_f = 0,25</math> mq/mq di SU: l'indice si applica a tutto il lotto di proprietà edificato o libero</li> </ul> </li> <li><i>Interventi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione nel rispetto dell'indice fissato e con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti, nel più assoluto rispetto delle alberature esistenti;</li> <li>- interventi di RC-B (come definito in Appendice) per gli edifici individuati con un simbolo di "pallino nero".</li> </ul> </li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Pradole n. 8, <b>classificato AUC-C4</b>, sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dell'indice: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>U_f = 0,25</math> mq/mq da applicare a tutta l'area individuata in cartografia</li> </ul> </li> <li><i>Interventi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione; all'interno dell'indice ammesso è consentita la realizzazione di una palestra di utilizzazione privata.</li> </ul> </li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Mascarino n. 11,</li> </ul>

		<p><b>classificato AUC-C5</b>, si prevede <math>U_f = UF</math> esistente; in caso di intervento di demolizione con ricostruzione, è a carico del soggetto attuatore realizzare il risezionamento della strada comunale per il fronte di proprietà (tombamento del fosso stradale e allargamento della sede stradale medesima).</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Mascarino 4/a, <b>classificato AUC-C6</b>, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Capacità edilizia max prevista va indirizzata sui mappali 21, 271, 274 e 292 parte, di proprietà; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ C.e.max = 545,85 mq di SU + 237,51 di SA</li> </ul> </li> <li>- l'area classificata come verde privato deve rimanere ineditata.</li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<p>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Provinciale San Benedetto angolo via Di Vittorio, <b>classificato AUC-C7</b>, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diretto previo convenzionamento oneroso, per fissare le condizioni del cambio d'uso di locali di servizio alla residenza in locali ad uso commerciale, siti al piano terra e per una superficie utile non superiore a 100 mq. Nel caso di cambio d'uso vanno verificate le dotazioni di parcheggio come previsto all'Art. 33, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ P1 da monetizzare</li> <li>▪ P3 da realizzare</li> </ul> </li> </ul> <p><i>USI</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UC3, UC12/A, UC14, UC18, <b>UC23</b></li> </ul> <p><u>USI commerciali</u>: Per l'uso UC3 le condizioni sono fissate all' Art. 34 successivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanno mantenuti i parametri edilizi esistenti.</li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<p>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Ponte Nuovo 32-36, <b>classificato AUC-C8</b>, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RE, D, RI, AM nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>UF = UF_{esistente}</math>; l'edificio può usufruire degli incrementi di superficie ai fini del risparmio energetico, di cui all'Art. 23</li> </ul> </li> </ul> <p><i>USI</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, <b>UC23</b></li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<p>- Per quanto riguarda il lotto edificato sito in via IV Novembre n. 25, <b>classificato AUC-C9</b>, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RE, RI nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lotto di intervento: SF = 920 mq</li> <li>▪ <math>UF = 0,20</math> mq/mq</li> </ul> </li> </ul> <p><i>USI</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, <b>UC23</b></li> </ul> <p>Altezza massima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non superiore all'altezza esistente</li> </ul>

		Standard di parcheggio e verde - non dovuti
		Gli Ambiti AUC-CR, AUC-CM e AUC-C10 sono disciplinati nell'Elab. 2 del POC 2014-2019 approvato con delib. Consiglio Comunale n. 29 del 27.03.2014.
Prescrizioni specifiche	=	<p>- Per quanto riguarda il lotto edificato sito in via Pradole n. 9a, classificato AUC-C11, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 323, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p>Interventi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RE, CD nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ UF = UF esistente, con la possibilità di ricavare una unità abitativa in più rispetto a quella già prevista</li> </ul> </li> <li>- L'intervento diretto di cambio d'uso per la funzione residenziale, è condizionato alla sottoscrizione di un Art. 18 tra Comune e Soggetto attuatore, in cui verranno fissate le modalità di corresponsione al Comune di oneri perequativi. Tali oneri saranno applicati alla quota di superficie che è soggetta a variazione d'uso. Nel medesimo Art. 18 sarà fissato un minimo di 10 anni di inalienabilità per l'unità abitativa prevista in più.</li> </ul> <p>USI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UC16, <b>UC23</b></li> </ul> <p>Altezza massima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uguale all'altezza esistente</li> </ul> <p>Dotazioni urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella quantità prevista all'Art. 33 successivo <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ parcheggi pubblici P1: da monetizzare</li> <li>▪ parcheggi privati P3: da realizzare</li> <li>▪ verde pubblico: non dovuto</li> </ul> </li> </ul>
AUC-C12 derivante dalla Variante al PSC n. 1/2014 Prescrizioni specifiche	=	<p><b>INQUADRAMENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento è riferito ad un area classificata come AUC-C12, perimetrata con linea continua di colore rosso (riportata nelle Tavole del RUE n. 59 e 63 in scala 1:2000 ed identificata catastalmente al foglio 23 mapp. 11 e 359) nella quale vengono individuate diverse funzioni, la cui attuazione è governata da un Art. 18 l.r. 20/2000, sottoscritto in data 10.02.2014 : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ambito edificabile per funzioni residenziali AUC-C12</li> <li>▪ verde privato inedificabile</li> <li>▪ area per interventi di laminazione delle acque superficiali</li> </ul> </li> <li>- il soggetto attuatore, attraverso l'Art. 18, si impegna a: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ realizzare la capacità edificatoria prevista nell'Ambito AUC-C12</li> <li>▪ ad utilizzare, per usi privati, la fascia di verde privato inedificabile</li> <li>▪ a cedere gratuitamente al Comune l'area destinata ad interventi di laminazione delle acque superficiali</li> </ul> </li> </ul> <p><b>INTERVENTI NELL'AMBITO AUC-C12</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NC nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacità edificatoria max (C.e. max) = mq 2.330 di SC così distinta:</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.456,25 mq di SU</li> <li>▪ 873,75 mq di SA</li> </ul> <p>USI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, <b>UC23</b></li> </ul> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO NELL'AMBITO AUC-C12</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervento diretto previa approvazione di un "Progetto Unitario convenzionato negli ambiti urbani consolidati" di cui all'Art. 17.1 precedente, con la sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica</li> </ul> <p>PARAMETRI SPECIFICI DELL'AMBITO AUC-C12</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima: m. 7,50</li> <li>- distanza dalle strade (Via Pradole) : m. 10,00</li> <li>- distanza dagli Ambito 1 confinanti: m. 5,00</li> <li>- distanza dai confini di Ambito "Verde privato": sul confine</li> </ul> <p>Dotazioni urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella quantità prevista all'Art. 33 successivo <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da realizzare (mq. 251,10)</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- verde pubblico: non previsto in quanto compensato dalla cessione dell'area per la vasca di laminazione</li> </ul>
Parametri	<p>=</p> <p>Per tutti gli Ambiti specifici di cui sopra, vanno rispettati i <u>seguenti parametri</u>, in mancanza di dettagli riportati nelle specifiche schede:</p> <p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima dei fronti</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ m. 10,00 per gli Ambiti AUC-C o altre altezze se specificate nelle schede specifiche precedenti;</li> </ul> </li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto</li> <li>b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta</li> </ol> </li> </ul> <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</li> <li>– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>– <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;</li> <li>– <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e Tavola dei vincoli;</li> </ul> <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	--

## Art. 26 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

### paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Sul territorio comunale di Pieve di Cento sono presenti alcuni Ambiti produttivi di rilievo comunale localizzati nel Capoluogo a sud dell'abitato, a margine di via Bologna.
2. In coerenza con gli obiettivi strategici declinati all'Art. 26.1 delle NdA del PSC, il RUE fissa le modalità di intervento, gli usi e gli indici parametrici al successivo paragrafo 2.

### paragrafo 2): Modalità di intervento, indici ed usi

<b>a) ASP-C: ambiti produttivi comunali esistenti</b>		
Superficie minima di in-	=	- lotto di proprietà



tervento		
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UF= Ufe (Uf esistente)</li> <li>- <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u>, pari al 30% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80%, previa presentazione da parte dell' impresa, di un piano di sviluppo tecnico-produttivo; tale documentato deve essere presentato in forma diagrammatica e descrittiva, per illustrare i caratteri tecnico-progettuali dell'intervento richiesto, le modalità e i tempi di attuazione. Tale piano sarà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo nel quale l'impresa si impegna, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a realizzare quanto richiesto in modo conforme. In sede di redazione dell'atto saranno fissate le eventuali sanzioni per l'inadempienza di quanto sottoscritto. L'ampliamento una tantum si applica solo una volta e non può essere concesso a chi, sulla base di strumenti urbanistici precedenti, ne abbia già usufruito.</li> <li>- Nella porzione di ambito identificata catastalmente al F. 22, mappale 231, è consentito un incremento edificatorio della superficie utile lorda esistente alla data di adozione della variante al RUE n. 5/2017, pari a mq 700, alle condizioni ed obblighi perequativi contenuti dell'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 30/11/2017 prot. n. 0011121/2017</li> </ul>
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, <b>UC23</b>, UP1, UP2, UP8, UP3, UE5, UE7</li> <li>- UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed &amp; breakfast come precisato all'art.10 della l.r. 16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.</li> <li>- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE</li> </ul>
Parametri	=	<p>Standard e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> <li>- il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima:</u> = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- <u>rapporto di copertura:</u> per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> <li>b) dotazione di verde permeabile (VP) = 10% del lotto</li> </ol> </li> </ul> <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà:</u> la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10.</li> <li>— <u>distanza tra edifici fra lotti contigui:</u> la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere</li> </ul>

	<p>costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>– <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</li> <li>– <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante;</li> <li>– <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tavola dei vincoli;</li> </ul> <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	---

## **Art. 27 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP\_B)**

### ***paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali***

1. La caratteristica della zona produttiva sovracomunale edificata a sud-ovest del Capoluogo, a margine della via Mascarino, è quella di essere ricompresa all'interno dell'Ambito suscettibile di sviluppo per nuove funzioni produttive del "Polo di Castello d'Argile - Pieve di Cento".

2. Tali ambiti si distinguono in due fattispecie:

- a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP-B
- b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA

3. In coerenza con quanto fissato nel PSC e tenendo in considerazione quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, il Comune dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:

- interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche attraverso la predisposizione di un progetto di riqualificazione della viabilità esistente;
- interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso una adeguata riqualificazione degli spazi per attrezza-

ture e spazi collettivi esistenti.

**paragrafo 2): Modalità di intervento**

<b>a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti</b>		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale)</li> <li>- <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u>, pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80% e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti</li> <li>- <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u>, pari al 35% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè l'ampliamento avvenga all'interno dei volumi esistenti</li> </ul>
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UC5, UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, <b>UC23</b>, UP1, UP2, UP6/A, UP6/B, UP8, UP3, UE5, UE7</li> <li>- UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed &amp; breakfast come precisato all'art.10 della l.r. 16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.</li> <li>- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.</li> <li>- Non sono ammesse in questo Ambito "aziende a rischio di incidente rilevante" così come definite nella normativa sovraordinata vigente.</li> </ul>
Parametri	=	<p>Standard e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> <li>- il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u>: = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> <li>b) dotazione di verde permeabile (VP) = 10% del lotto</li> </ul> </li> </ul> <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10.</li> <li>— <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere</li> </ul>

		<p>costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>- <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</li> <li>- <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante;</li> <li>- <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tavola dei vincoli;</li> </ul> <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	--	--

#### AMBITO ASP-B1

Prescrizioni specifiche per l'Ambito ASP-B1 di proprietà della G.B. Invest S.P.A.	=	<p>L'Ambito è assoggettato alla sottoscrizione di un Accordo tra il Comune ed il Soggetto attuatore, finalizzato a disciplinare la decadenza del precedente PPIP, le modalità di annullamento della fidejussione presentata a copertura delle opere di urbanizzazione primaria, la modalità e l'entità del versamento al Comune dell'onere compensativo per la realizzazione di opere stradali extra comparto, discendenti dall'ex PRG e precisate nel Piano di Coordinamento approvato dalla Giunta Comunale il 9.10.2001 con delibera n. 91.</p> <p>L'Ambito può sviluppare la propria capacità edificatoria residua, a favore della azienda insediata, in aggiunta a quanto già edificato, utilizzando i successivi parametri edilizi ed urbanistici.</p>
Superficie minima di intervento	=	L'Ambito individuato con la sigla ASP-B1
Interventi ammessi	=	- NC
Capacità edificatoria max	=	- 0,45 mq/mq (compresa la superficie esistente)
Usi	=	- UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, <b>UC23</b> , UP1, UP2, UP6/A, UP6/B, UP8, UP3, UE5, UE7
Modalità di attuazione	=	intervento diretto

Dotazioni urbanistiche		<p>L'utilizzazione della capacità edificatoria residua prevede il reperimento contestuale delle correlate dotazioni, e cioè:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dotazioni</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P3 da realizzare nella misura di cui all'Art. 33 successivo</li> <li>- Parcheggi pubblici P2 e Verde pubblico: 15% della ST residua dell'Ambito</li> </ul> </li> <li>- <u>Parametri</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima: = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> </ul> </li> <li>- <u>Opere di Urbanizzazione</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se l'utilizzazione della capacità edificatoria residua comporterà la realizzazione di opere di urbanizzazione, le medesime dovranno essere assoggettate a titolo abilitativo specifico con costituzione di apposita fidejussione.</li> </ul> </li> </ul>
------------------------	--	--

<b>b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato: ASP-BA</b>		
Superficie minima di intervento	=	Questi Ambiti sono individuati e perimetrati con linea rossa a tratteggio; la superficie minima di intervento è rappresentata dai lotti individuati nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Interventi ammessi		<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, AM, CD, NC</li> <li>- Sono ammesse quelle Varianti al Piano Particolareggiato che non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare una Variante al PSC e al RUE.</li> <li>- In sede di presentazione del permesso di costruire, è possibile modificare la dimensione dei lotti previsti nei Piani Particolareggiati approvati, accorpandoli o suddividendoli in modo diverso, ferma restando la capacità edificatoria massima ammessa.</li> </ul>
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UC5, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, <b>UC23</b>, UP1, UP2, UP8</li> <li>- UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed &amp; breakfast come precisato all'art.10 della l.r.16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti e previste dal Piano Particolareggiato.</li> <li>- In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono conservate le limitazioni previste dal Piano particolareggiato.</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.</li> </ul>
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti e comunque, se più restrittivi, quelli indicati nel rispettivo Piano Particolareggiato.

**c) ambiti produttivi sovracomunali consolidati da attuare con PUC:  
Ambito ASP-B2 perimetrato con linea continua di colore rosso**

Superficie minima di intervento	=	L'Ambito è assoggettato alla sottoscrizione di un Accordo tra il Comune ed il Soggetto attuatore, finalizzato a disciplinare la modalità e l'entità del versamento al Comune dell'onere compensativo per la realizzazione di opere stradali extra comparto, discendenti dall'ex PRG e precisate nel Piano di Coordinamento approvato dalla Giunta Comunale il 9.10.2001 con delibera n. 91.  L'Ambito è individuato con perimetro rosso che rappresenta la superficie minima di intervento
Interventi ammessi		- NC
Capacità edificatoria max	=	- 0,45 mq/mq
Usi	=	- UC5, UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, <b>UC23</b> , UP1, UP2, UP6/A, UP6/B, UP8, UP3, UE5, UE7  - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.
Modalità di attuazione	=	intervento diretto, previa approvazione di un PUC di cui all'Art. 17.1 del presente RUE
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti ed in particolare:  - <u>Dotazioni</u> - P3 da realizzare nella misura di cui all'Art. 33 successivo - Parcheggi pubblici P2 e Verde pubblico: 15% della ST dell'Ambito - <u>altezza massima</u> : = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. - <u>rapporto di copertura</u> : - rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto - <u>dotazione di verde permeabile (VP)</u> = 10% del lotto
Prescrizioni specifiche per l'Ambito	=	L'Ambito può sviluppare la propria capacità edificatoria, come sopra definita, attraverso la redazione di un PUC. Sarà comunque possibile, se del caso e dietro richiesta della proprietà della confinate area ASP-B1 (G.B. Invest S.P.A.), redigere un unico PUC che comprenda i due Ambiti ASP-B1 e ASP-B2, con possibilità di, trasferire a parità di capacità edificatoria prevista, quote della medesima da un Ambito all'altro.

**d) ambiti produttivi sovracomunali consolidati da attuare con PUC:  
Ambito ASP-AN 13**

Superficie minima di intervento	=	L' Ambito è assoggettato alla sottoscrizione di un Accordo tra il Comune ed il Soggetto attuatore, finalizzato a disciplinare la modalità e l'entità del versamento al Comune dell'onere compensativo per la realizzazione di opere stradali extra comparto, discendenti dall'ex PRG e precisate nel Piano di Coordinamento approvato dalla Giunta Comunale il 9.10.2001 con delibera n. 91.  L' Ambito individuato con la sigla ASP-AN 13
Interventi ammessi		- NC
Capacità edificatoria max	=	- 0,45 mq/mq

Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UC5, UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, <b>UC23</b>, UP1, UP2, UP6/A, UP6/B, UP8, UP3, UE5, UE7</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	intervento diretto, previa approvazione di un PUC di cui all'Art. 17.1 del presente RUE
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dotazioni</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P3 da realizzare nella misura di cui all'Art. 33 successivo</li> <li>- Parcheggi pubblici P2 e Verde pubblico: 15% della ST dell'Ambito</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima:</u> = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- <u>rapporto di copertura:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> </ul> </li> <li>- <u>dotazione di verde permeabile (VP)</u> = 10% del lotto</li> </ul>
Prescrizioni specifiche per l'Ambito	=	<p>L'Ambito può rappresentare una possibilità di espansione dell'azienda insediata alla data di adozione della Variante al PSC n. 1/2014 (HP Hydraulic Spa); presentando un PUC che comprenda entrambi gli Ambiti ASP-AN 13 e ASP-BA, sarà possibile, a parità di capacità edificatoria prevista ed al rispetto delle dotazioni urbanistiche complessive, trasferire quota di capacità edificatoria da un Ambito all'altro in relazione ad esigenze strategiche aziendali.</p> <p>In attesa della presentazione del PUC è consentito alla proprietà realizzare un "campo/pista" per prove di verifica dei componenti meccanici (prodotti dall'azienda HP Hydraulic Spa insediata) su veicoli off-Road, nel rispetto dei valori acustici fissati dalla zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Sarà inoltre possibile tenere separati i due interventi, nonché eventualmente alienare l'Ambito ASP-AN 13 ad altra azienda.</p> <p>Il Progetto Unitario Convenzionato deve contenere alcuni indirizzi riconducibili alle Aree "APEA – Aree produttive ecologicamente attrezzate", in particolare per quanto riguarda invarianza idraulica (nel rispetto dell'art. 20 del PSAI), l'impatto acustico, l'impatto paesaggistico ed il risparmio energetico.</p>

## Art. 28 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)

### paragrafo 1): *Descrizione dell'Ambito*

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di Pieve di Cento da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

### paragrafo 2): *Modalità di intervento, indici ed usi*

<b>a) ASP-T1 Ambito commerciale Via Provinciale Bologna (ex zona D3 del PRG)</b>		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà

Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- Uf = Ufe (Uf esistente) - Sono ammessi incrementi di SU quando si interviene all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del RUE.
Usi	=	- UA1, limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC18, UC19, <b>UC23</b>  Per quanto riguarda le procedure attuative e le dotazioni per gli usi commerciali, si rimanda all'Art. 34; la quota di verde pubblico può essere monetizzata.
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:  - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u> : uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc. - <u>distanze dai confini di proprietà</u> : m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : rispetto gli altri Ambiti la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5; edifici di servizio delle attività insediate o da insediare, qualora non superino l'altezza di m. 2,50 possono essere realizzate sul confine nel rispetto del codice civile; - <u>distanza dalle strade</u> : m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito.

<b>b) ASP-T2 Ambito misto direzionale-commerciale (ex zone D2 del PRG)</b>		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- Uf = Ufe (Uf esistente)
Usi	=	- UA1 (limitatamente alle superfici esistenti alla data di adozione del RUE) - UC3, UC5, UC12/A, UC14, UC18, <b>UC23</b>  Per quanto riguarda le procedure attuative e le dotazioni per gli usi commerciali, si rimanda all'Art. 34; la quota di verde pubblico può essere monetizzata.
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:  - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- P3 da realizzare</li> <li>- <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc.</li> <li>- <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: rispetto gli altri Ambiti la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5; edifici di servizio delle attività insediate o da insediare, qualora non superino l'altezza di m. 2,50 possono essere realizzate sul confine nel rispetto del codice civile;</li> <li>- <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito.</li> </ul>
--	--	---

<b>c) ASP-T3 Ambito misto direzionale-commerciale (ex zone D4 del PRG)</b>		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC
Capacità edificatoria max	=	- $U_f = U_{fe}$ ( $U_f$ esistente)
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1 (limitatamente alle superfici esistenti alla data di adozione del RUE)</li> <li>- UC3, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC18, UC20, <b>UC23</b></li> </ul> <p>Per quanto riguarda le procedure attuative e le dotazioni per gli usi commerciali, si rimanda all'Art. 34; la quota di verde pubblico può essere monetizzata.</p>
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc.</li> <li>- <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: rispetto gli altri Ambiti la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5; edifici di servizio delle attività insediate o da insediare, qualora non superino l'altezza di m. 2,50 possono essere realizzate sul confine nel rispetto del codice civile;</li> <li>- <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito.</li> </ul>

<b>d) ASP-T4 Ambito misto ricettivo-direzionale (ex zone D6 del PRG)</b>		

Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- Uf = Ufe (Uf esistente)
Usi	=	- UA1 (limitatamente alle superfici esistenti alla data di adozione del RUE) - UC12/A, UC12/B, UC14, UC18, UC20, UC22/B, <b>UC23</b> , UC28, UL1, UL2
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:  - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u> : uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc. - <u>distanze dai confini di proprietà</u> : m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : rispetto gli altri Ambiti la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5; edifici di servizio delle attività insediate o da insediare, qualora non superino l'altezza di m. 2,50 possono essere realizzate sul confine nel rispetto del codice civile; - <u>distanza dalle strade</u> : m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito.

**e) ASP-T5 Ambito Parco Museale (ex zona Programma Integrato "C" del PRG)**

Superficie minima di intervento	=	- lotto individuato negli elaborati grafici del RUE con perimetro a linea continua rossa; <u>in caso di Variante al Programma Integrato già approvato e convenzionato</u> , va predisposto un nuovo PUA all'interno del quale può essere ridistribuita planimetricamente la quota residenziale (zona B8 ex PRG) fermo restando la C.e.max fissata al paragrafo successivo; - nel caso in cui la Variante al Programma Integrato comporti una diversa distribuzione quantitativa degli Usi ammessi (tra funzioni terziarie, residenziali, commerciali, direzionali) anche se nel rispetto della Capacità edificatoria fissata al paragrafo successivo, il PUA sarà approvato con le procedure di Variante al RUE.
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	ex zona F1 - superficie fondiaria = mq. 10.062 (tale area esclude la porzione già attuata) - indice di zona Uf = 0,60 mq/mq  ex zona ex B8 - superficie fondiaria = mq. 5.434,30 - indice di zona Uf = 0,50 mq/mq
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD

<b>f) ASP-T6 Ambito Pubblico Esercizio "Isola che non c'è" (via Circonvallazione Levante)</b>		
Superficie minima di intervento	=	- Lotto individuato negli elaborati grafici del RUE
Capacità edificatoria max	=	- Uf = UFe ( esistente)
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE, RI sulla stessa area di sedime distribuita su un unico piano
Usi	=	- UC12/A esclusivamente per la somministrazione di alimenti e bevande (bevande, gelateria, pasticceria)

## CAPO IV - AMBITI RURALI

### Art. 29 - Norme di carattere generale

1. I titoli abilitativi rilasciati in Ambito agricolo per nuova costruzione sono assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo abilitativo e allegato allo stesso, nonchè ai successivi rogiti di acquisto. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui il titolo abilitativo stesso si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di Ambito anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola (anche se situati nei comuni confinanti ed in proprietà per almeno il 51%) ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state totalmente utilizzate all'atto del rilascio del titolo abilitativo, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. Questa possibilità, finalizzata a realizzare gli interventi ammessi per gli IAP ed i CD purchè funzionali all'azienda agricola, si attua tramite P.R.A. L'Ufficio tecnico del Comune su cui si edifica alle condizioni sopracitate, deve comunicare al Comune confinante l'intervento concesso.
  
2. Ai sensi dell'Art. A-21 della L.R. 20/2000 l'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli, così come indicati all'Art. 21 e all'Art. 31 (paragrafo secondo) delle presenti norme, comporta per le unità poderali agricole cui tali edifici erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa (fienili, magazzini, ecc.), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 3 successivo. Trascorso tale periodo, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentarsi tramite un P.R.A.

I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

In relazione al medesimo articolo 21 della L.R. 20/2000, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole sono attuabili tramite POC e previa sottoscrizione di un Art. 18 L.R. 20/2000, interventi volti al recupero del patrimonio edilizio incongruo, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici anche di diversa tipologia e destinazione d'uso nelle aree destinate alla nuova edificazione di cui agli Artt. 25.2 e 26.4 del PSC; a seguito di presentazione di un P.R.A. è altresì consentito spostare fabbricati aziendali in altra porzione dell'azienda se ed in quanto ritenuta più funzionale.
  
3. Tutte le richieste di intervento in Ambito agricolo dovranno sempre essere accompagnate da un estratto di mappa in scala 1/2000 o da uno stralcio della C.T.R. in scala 1/5000 con sopra riportato lo stato di fatto (SAU) dell'azienda o della proprietà a cui fa riferimento l'intervento. E' altresì richiesto che qualora l'azienda sia derivata da accorpamenti o frazionamenti di edifici o terreni, venga consegnato all'U.T.C. un estratto di mappa in originale o in copia con evidenziato il frazionamento avvenuto. L'assenza di tali documenti interrompe l'iter dell'esame della

pratica.

4. Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici, ad esclusione di quelle individuate di “valore storico testimoniale” trattate all’Art. 21 precedente, devono sempre costituire un complesso organico e che non incrementi la dispersione insediativa; le caratteristiche di tale azione devono in ogni caso essere controllate attraverso un Progetto complessivo in scala 1:500. Nel caso di nuove costruzioni, le stesse dovranno rispettare le tipologie edilizie tipiche del territorio comunale agricolo sentita la Commissione qualità architettonica e per il paesaggio.
5. In generale in tutto il territorio extraurbano sono ammesse attività di agriturismo, turismo rurale e ricezione a mezzo di bed & breakfast, nei limiti e con le possibilità previste dalle norme vigenti in materia e dei relativi regolamenti di attuazione.
6. In tutto il territorio extraurbano le piscine, per diminuire l’impatto sull’ambiente, dovranno essere realizzate a raso rispetto il livello del piano di campagna , non dovranno essere realizzati manufatti esterni, anche se tecnologici di servizio alla piscina; che dovranno essere posizionati in edifici esistenti o interrati.
7. Per gli interventi di “recupero di edilizia rurale” per attività ricettive-ristorative e per gli insediamenti in generale con scarichi di esclusiva origine civile localizzati o da localizzarsi in aree non servite dalla pubblica fognatura, dovrà prevedersi un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della D.G.R. 1053/2003, secondo quanto di seguito riportato:
  - subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)
  - fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso verticale;
  - filtro batterico aerobico;
  - filtro batterico anaerobico;
  - depuratori biologici.
8. In tutti gli Ambiti rurali di cui ai successivi Artt. 30 e 31 è consentito ai pubblici esercizi, nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all’Art. 10.11 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell’attività. L’intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall’Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli indici di Ambito fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E’ possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l’assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell’attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescripto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.
9. Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in zone di pertinenza fluviale, dovranno comunque rispettare gli usi e le trasformazioni ammissibili dall’art. 18 del "Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico", ferma restando l’acquisizione del parere idraulico all’Autorità Idraulica competente".

**10. In tutto il territorio extraurbano è ammessa la realizzazione di parcheggi privati, non pertinenziali, per la ricarica di veicoli elettrici, classificati come uso UC23 – Parcheggi privati con fine di lucro.**

#### **Art. 37 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare**

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti da riqualificare” sia mediante *Rifunzionalizzazione* che mediante *Sostituzione edilizia*.

Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con una lettera maiuscola identificativa. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Artt. 24 e 25.1 delle norme del PSC.

L’attuazione degli Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione e per sostituzione edilizia avviene mediante il POC,

nel quale saranno da precisare e definire le relative capacità edificatorie **e gli usi da insediare in conformità ai suddetti articoli del PSC. E' tuttavia da intendersi sempre ammesso l'uso UC23 - Parcheggi privati con fine di lucro.**

2. Fino all'approvazione del POC in questi Ambiti si applicano le seguenti norme, oltre a quelle fissate agli Artt. 24 e 25.1 del PSC:

Superficie minima di intervento	=	Lotto di proprietà
Capacità edificatoria	=	- sono ammessi incrementi di SU discendenti da una rilettura degli usi delle varie porzioni che costituiscono l'unità immobiliare, in relazione alla definizione di SU del RUE. Vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni unità immobiliare di SA pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE, CD = SU esistente alla data di adozione del RUE
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi ammessi	=	- UA1, UC12/A, UC15, UC16, <b>UC23</b> ; USI commerciali come conferma di quelli esistenti alla data di adozione del RUE - Per gli Ambiti con funzioni produttive è ammesso il cambio d'uso verso USI all'interno del medesimo gruppo "FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI" di cui all'Art. 2.7.2 del RUE.

3. Per tali ambiti, preliminarmente all'inserimento in POC, dovranno essere eseguite indagini di caratterizzazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 Titolo V, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante, così come fissato nel PSC e nella Valsat del PSC medesimo.

4. Gli edifici esistenti possono essere soggetti a cambio d'uso senza aumento di superficie utile con o senza opere, verso usi già previsti dal PSC per ciascun ambito. Tali cambi d'uso si possono realizzare esclusivamente con interventi di MO, MS, REV.

### **Art. 38 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento**

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli "Ambiti per nuovi insediamenti" sia per *funzioni prevalentemente residenziali*, sia per *funzioni produttive*.

1. Detti Ambiti vengono graficizzati con la stessa simbologia che tali Ambiti hanno nel PSC e con lo stesso numero identificativo. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Art. 25.2 del PSC "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani"; all'Art. 26.4 per gli "Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento". Ancorchè l'attuazione

2. L'attuazione degli Ambiti di nuovo insediamento avviene mediante il POC, nel quale saranno precisate e definite le relative capacità edificatorie **e gli usi da insediare in conformità ai suddetti articoli del PSC. E' tuttavia da intendersi sempre ammesso l'uso UC23 - Parcheggi privati con fine di lucro.**

3. Fino all'approvazione del POC in questi Ambiti si applica l'Art. 21 precedente in presenza di "corti o edifici di valore storico testimoniale", e gli Artt. 29 e 30 in quanto Ambiti agricoli.

4. Gli edifici esistenti possono essere soggetti a cambio d'uso senza aumento di superficie utile con o senza opere, verso usi già previsti dal PSC per ciascun ambito. Tali cambi d'uso si possono realizzare esclusivamente con interventi di MO, MS, REV.

