

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

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

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

RUE

VARIANTE 8 AL RUE RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORMATIVA

Adozione Del. C.C. n. del
Approvazione Del. C.C. n. del

RESPONSABILE DI PROGETTO
Arch. Alessandro Costa

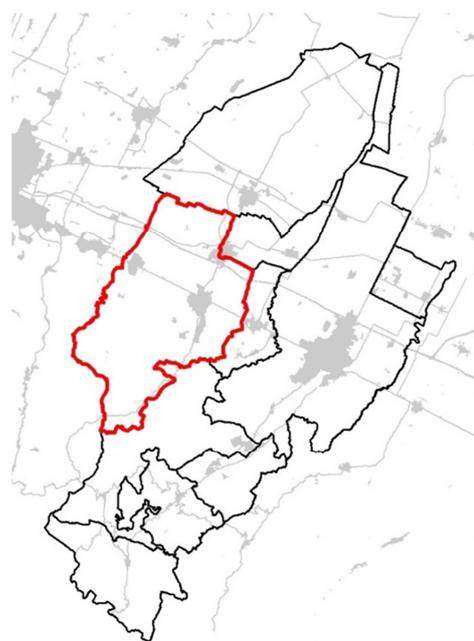
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

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

RESPONSABILE VARIANTE
Arch. Angelo Premi

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

Collaborazione
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongioj



VARIANTI AL RUE APPROVATO

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

VARIANTE N° 8 ALLE N.T.A. DEL R.U.E. – Giugno 2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORMATIVA

La presente variante normativa alle N.T.A. del RUE è articolata in **tre Capitoli** e riguarda aggiornamenti puntuali aventi per oggetto specifiche modalità di intervento sul Patrimonio edilizio esistente in zona Agricola e su alcuni usi riguardanti la funzione agrituristica, di seguito sinteticamente descritti:

Capitolo 1° - Riguarda gli Ambiti consolidati di completamento di nuclei esistenti AUC_A2 di cui all'Art. 15.2.3 del R.U.E. vigente a prevalente destinazione residenziale nei quali è possibile *“la saturazione di lotti inedificati oltre gli interventi di miglioramento e di sostituzione”*.

La variante è finalizzata a dare risposta specifica ad istanze pervenute da parte di titolari di attività produttive agricole insediate sul territorio e nello specifico per consentire negli edifici esistenti all'interno dei centri abitati ma appartenenti al fondo dell'Azienda Agricola, oltre alle funzioni ammesse in tali ambiti, anche funzioni connesse all'agricoltura quali quelle di Agriturismo e fattorie didattiche ed altre (Titolo 3 RUE Art. 3.1.1 - e3) , e5, e7) connesse ad attività agricole svolte nei terreni contermini da **Aziende condotte da Imprenditore Agricolo a Titolo Principale**.

La motivazione di carattere pianificatorio a supporto della proposta di variante si basa quindi sulla condizione di rapporto fra i piccoli insediamenti residenziali disseminati in ambito agricolo e la prevalenza dimensionale e funzionale con caratteristiche rurali del territorio che li circonda.

Consentire in questi ambiti l'insediamento in fabbricati esistenti di attività economiche a supporto delle Aziende Agricole (ricettività e servizi agrituristici), da un lato non genera alcun carico urbanistico aggiuntivo sul territorio, trattandosi di funzioni già insediabili da parte di operatori economici ordinari, garantendo altresì da parte delle aziende agricole la possibilità di collocare servizi dedicati ai propri clienti in ambiti già infrastrutturati e di maggiore raggiungibilità e visibilità.

Si tiene anche conto del principio **dell'utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, combinato con il principio di riduzione del **consumo di suolo**, in quanto nel caso di presenza di edifici nell'azienda potenzialmente già trasformabili per funzioni Agrituristiche, se mantenuti in funzione con caratteristiche di servizio, evita o limita la realizzazione di nuovi fabbricati, mantenendo il loro assetto funzionale attuale senza dover pertanto procedere alla costruzione di nuovi capannoni per il ricovero di prodotti e macchine agricole.

Tale possibilità si attiva in situazioni di comprovata presenza di Aziende condotte da Imprenditore Agricolo a Titolo Principale e di edifici collocati negli Ambiti CONSOLIDATI AUC_A2, classificati come beni dell'Azienda medesima e nelle parti di territorio collinare o di bassa pianura, non direttamente connesse con i sistemi urbani di maggior dimensione collocati sull'asse della Via Emilia.

Si intende pertanto adottare la modifica della norma inserita nella Sezione Comunale di cui all'**Art. 15.2.3 - AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ESISTENTI**, introducendo gli usi di cui sopra regolamentandoli come segue :

Al punto 5. FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI, oltre alla funzione d3) già consentita si aggiungono le funzioni

- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);*
- e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;*
- e7) Attività laboratori ali e didattiche funzionali all'agricoltura;*

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

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

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

Capitolo 2°- Riguarda le modalità di intervento edilizio inerenti gli edifici Classificati Beni Culturali aventi rilevanza tipologica-ambientale **identificati nelle tavole di RUE con una lettera ed un numero** ubicati in fascia di rispetto infrastrutturale, l'aggiornamento normativo consiste in una estensione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fedele, allo scopo di allontanare gli immobili dagli assi stradali.

E' importante rammentare che l'Art. 4.3.2 del R.U.E. ammette già per gli edifici classificati come beni culturali in condizioni di precarietà statica, la demolizione con fedele ricostruzione sulla stessa area di sedime, l'innovazione introdotta che opera esclusivamente all'interno delle fasce di rispetto infrastrutturale, non stravolgendo nella fase di ricostruzione il rapporto con l'intorno, assicura una migliore sicurezza sia per l'immobile che per la circolazione.

Fermo restando le condizioni di cui agli art. 4.3.2 e 4.3.3 del capo 4.3 l'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della Corte Colonica esistente e comunque entro 20 ml. dalla fascia di rispetto delle infrastrutture viarie.

Non volendo agire sulla Sezione Intercomunale del R.U.E. si opera integrando la Parte Comunale all'Art. 18.3.5 inserendo dopo il punto 2 il punto 3 come segue:

3. Fermo restando le condizioni di cui agli art. 4.3.2 e 4.3.3, per gli edifici Classificati Beni Culturali di Tipo 2, aventi rilevanza tipologica-ambientale ubicati in fascia di rispetto delle infrastrutture, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione ponendolo fuori della fascia di rispetto, l'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della Corte Colonica esistente e comunque entro 20 ml. dal limite della fascia di rispetto delle infrastrutture

Capitolo 3° - La presente variante normativa al la N.T.A. del RUE vigente riguarda le modalità di intervento edilizio inerenti gli edifici a **tipologia residenziale e tipologia promiscua** esistenti in ambito rurale collocati in condizioni critiche derivanti da movimenti franosi ed instabilità dei terreni, limitatamente a questi casi, comprovati da specifiche relazioni tecniche, dopo l'aggiornamento normativo si renderà possibile solo per questa casistica, già contemplata dal RUE vigente, trasferire la funzione abitativa in altri fabbricati contigui o presenti nella corte anche se di tipologia di servizio e quindi genericamente non recuperabili a fini abitativi. L'originario fabbricato, se mantenuto, non potrà più accedere alla funzione residenziale e se, viceversa, sarà demolito non potrà essere in futuro oggetto di ripristino tipologico o ricostruzione.

L'intervento normativo tende a dare risposta a quelle particolari situazioni in cui, pur se ammessa, non sia possibile la delocalizzazione con intervento ristrutturazione edilizia "all'interno della corte colonica e comunque non oltre i 50 ml. o nei terreni limitrofi in propria disponibilità, dovuta ad impedimenti derivanti dalla conformazione morfologica della corte colonica, dalla sua limitata estensione o dalla presenza di alberature meritevoli di tutela e/o di vincoli ambientali di inedificabilità assoluta quali le zone boscate contermini alla corte medesima.

Questa particolare modalità di intervento, subordinata alla dimostrazione del verificarsi di quanto descritto in premessa, dovrà avvenire sulla base di un titolo edilizio convenzionato, allo scopo di regolamentare e trascrivere i vincoli specifici introdotti.

Si intende procedere alla modifica delle NTA del RUE integrando l'art. 18.3.5 (Disciplina di Dettaglio della Sezione Comunale) inserendo un nuovo punto il 4 come segue:

4. Nei casi in cui i fabbricati ricadano in area soggetta a movimenti franosi o situazioni comprovate di instabilità dei terreni e non sia possibile la loro delocalizzazione con intervento di ristrutturazione edilizia all'interno della corte colonica o nei terreni limitrofi in propria disponibilità, dovuta ad impedimenti derivanti dalla conformazione morfologica della corte colonica, dalla sua limitata estensione o dalla

presenza di alberature meritevoli di tutela e/o di vincoli ambientali di inedificabilità assoluta quali le zone boscate contermini alla corte medesima, nell'ambito di quanto già previsto al capo 4.4 e 4.5, è possibile trasferire la superficie residenziale di progetto negli edifici di Servizio Agricolo presenti nella corte stessa. L'intervento si attua con permesso di costruire convenzionato avente per oggetto i due immobili interessati dall'intervento, la convenzione dovrà contenere l'impossibilità di realizzare in futuro superficie residenziale nel fabbricato interessato dalle condizioni di criticità geologica (se mantenuto e declassato a funzione di servizio), mentre se demolito lo stesso non potrà essere oggetto di ripristino tipologico o ricostruzione.

Tutti gli interventi di modifica normativa proposta, sono classificabili come interventi puntuali, agendo su specifiche e limitate casistiche, e rientrano quindi fra le possibilità di variante ammesse dall'Art. 4 della L.R. N° 24/2017, portandosi a classificare come "varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente" (lettera a).

Relativamente alla **VAS – VALSAT**, si applica quanto previsto dall'Art. 19, 6° comma , lettera c) della L.R. 24/2017, in quanto la variante riguarda modifica delle caratteristiche edilizie e dettagli costruttivi degli interventi e non incide in alcun modo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previste, oltre a non apportare elementi tali da influire sulle matrici ambientali rispetto alla disciplina vigente.

Di seguito si riportano anche in forma coordinata le modifiche introdotte alle N.T.A. del R.U.E.

Il Responsabile del Servizio Edilizia, Urbanistica e Paesaggio

Arch. Fausto Zanetti

(documento sottoscritto in formato digitale)

Il Dirigente Area servizi al Territorio

Arch. Angelo Premi

(documento sottoscritto in formato digitale)

**Art. 15.2.3 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI –
TESTO VIGENTE**

**AUC_A2.1
AUC_A2.2
AUC_A2.3**

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

R2 (AUC_A2.1) – R2* (AUC_A2.2) – R2a (AUC_A2.3)

2. DEFINIZIONE:

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

3. USI AMMESSI:

1. RESIDENZA:

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

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

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

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

3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

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

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

4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

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

5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

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

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

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

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

4. INTERVENTI AMMESSI:

4.1 Edifici classificati Beni Culturali:

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

4.2 Edifici NON classificati Beni Culturali:

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

- nuova costruzione NC

5. UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.

Lotto di pertinenza.

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

Nell'ambito AUC_A2.1 ricompreso nel perimetro N14 l'intervento potrà essere sviluppato all'interno dell'ambito N14 (art. 16.3.14 Tomo III RUE).

6. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.1 Ambito AUC_A2.1

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

6.2 Ambito AUC_A2.2

- Gli ambiti AUC_A2.2 non producono capacità edificatoria;
- Negli ambiti AUC_A2.2 situati nel capoluogo (via Di Vittorio) è ammessa la realizzazione di 2.500 mq di Su e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2) per gli interventi di edilizia residenziale pubblica
- Gli ambiti AUC_A2.2 in frazione Montecalderaro (località Dogana) e San Niccolò di Varignana possono essere interessati alla nuova edificazione utilizzando la possibilità edificatoria prodotta dagli ambiti AUC_A2.1 adiacenti, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme
- Nell'ambito AUC_A2.2 nella frazione di Molino Nuovo potranno essere trasferite le capacità edificatorie dell'adiacente ambito AUC_A2.1 al fine di consentirne la realizzazione in porzione geologicamente migliore, a condizione che qualsiasi tipo di futuro intervento in tale ambito sia realizzato esclusivamente all'interno dell'area delimitata come area di fattibilità edificatoria individuata in sede di approfondimento geologico e previo ottenimento di parere favorevole da parte di tutti i servizi competenti

6.3 Ambito AUC_A2.3

- Nell'ambito AUC_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione dell' $Uf=Su/Sf= 0,80$ mq/mq. Nel corso dell'intervento oggetto di demolizione e ricostruzione dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'eventuale previsione di un collegamento ciclopedonale ad uso pubblico in direzione est-ovest tra il Centro Storico e zona Borgo e l'area di proprietà comunale destinata a servizi sociali (ex Casa Protetta) ubicata ad est del lotto medesimo. L'intervento è subordinato al rispetto dei contenuti dell'accordo tra privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 smi, approvato con delibera della Giunta Comunale n.7 del 17/01/2006, stipulato in data 19/01/2006
- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento di indagine geologica nel rispetto delle condizioni presenti nella relazione geologica allegata alla variante specifica, Del DM 11/03/1988, e delle normative per le costruzioni in zona sismica con particolare richiamo ai contenuti della nota provinciale Prot. n. 336742/2005, nella quale sono date le prime indicazioni applicative in merito alla delibera regionale n.1677/2005 e al DM 14/09/2005 recante "Norme tecniche per le costruzioni" e con le raccomandazioni di seguito riportate:
- la determinazione dei parametri sismici per le zone 2 e per il tipo di suolo di fondazione individuato al fine di dimensionare correttamente le tipologie fondali e il piano di incastro delle stesse
- il controllo della presenza della falda freatica per valutare l'interferenza con le strutture e definire gli idonei interventi progettuali
- accertare in sede di rilascio dei titoli abilitativi la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica 2

7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Intervento edilizio diretto.

8. ALTEZZA MASSIMA:

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

Negli ambiti AUC_A2.2 situati nel capoluogo l'altezza massima dei fronti degli edifici non deve superare l'altezza massima degli edifici situati nel comparto.

Nell'ambito AUC_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico l'altezza massima non deve superare i 4 piani fuori terra

9. DISTANZE:

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

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

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

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

10. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

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

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

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

12. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2; negli ambiti AUC_A2.2 e AUC_A2.3 situata nel capoluogo tale percentuale è ridotta al 15%.
- L'intervento previsto in via Pilastrino oggetto di variante specifica ai sensi dell'ex art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera di CC. 34 del 21.03.02 dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA e ASL in sede di permesso di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.
- Gli ambiti AUC_A2.1 prospicienti la Via Emilia nel tratto del capoluogo compreso tra viale Roma e il ponte sul Sillaro devono essere sottoposti a un progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla razionalizzazione della mobilità veicolare e ciclopedonale e dei relativi accessi.

**Art. 15.2.3 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI -
VARIANTE**

**AUC_A2.1
AUC_A2.2
AUC_A2.3**

1.CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

R2 (AUC_A2.1) – R2* (AUC_A2.2) – R2a (AUC_A2.3)

2.DEFINIZIONE:

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

3.USI AMMESSI:

1. RESIDENZA:

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

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

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

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

3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

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

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

4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

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

5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

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

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

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

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

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

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

- g1.2) *Servizi sanitari e assistenziali*
- g1.4) *Attività culturali sociali e politiche*
- g2.1) *Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia*
- g2.2) *Sanità, Servizi sociali e assistenziali*
- g2.4) *Attività culturali sociali e politiche*

4.INTERVENTI AMMESSI:

4.3 Edifici classificati Beni Culturali:

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

4.4 Edifici NON classificati Beni Culturali:

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

5.UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.

Lotto di pertinenza.

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

Nell'ambito AUC_A2.1 ricompreso nel perimetro N14 l'intervento potrà essere sviluppato all'interno dell'ambito N14 (art. 16.3.14 Tomo III RUE).

6.CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.1 Ambito AUC_A2.1

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

6.2 Ambito AUC_A2.2

- Gli ambiti AUC_A2.2 non producono capacità edificatoria;
- Negli ambiti AUC_A2.2 situati nel capoluogo (via Di Vittorio) è ammessa la realizzazione di 2.500 mq di Su e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2) per gli interventi di edilizia residenziale pubblica
- Gli ambiti AUC_A2.2 in frazione Montecalderaro (località Dogana) e San Niccolò di Varignana possono essere interessati alla nuova edificazione utilizzando la possibilità edificatoria prodotta dagli ambiti AUC_A2.1 adiacenti, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme
- Nell'ambito AUC_A2.2 nella frazione di Molino Nuovo potranno essere trasferite le capacità edificatorie dell'adiacente ambito AUC_A2.1 al fine di consentirne la realizzazione in porzione geologicamente migliore, a condizione che qualsiasi tipo di futuro intervento in tale ambito sia realizzato esclusivamente all'interno dell'area delimitata come area di fattibilità edificatoria individuata in sede di approfondimento geologico e previo ottenimento di parere favorevole da parte di tutti i servizi competenti

6.3 Ambito AUC_A2.3

- Nell'ambito AUC_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione dell' $Uf=Su/Sf= 0,80$ mq/mq. Nel corso dell'intervento oggetto di demolizione e ricostruzione dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'eventuale previsione di un collegamento ciclopedonale ad uso pubblico in direzione est-ovest tra il Centro Storico e zona Borgo e l'area di proprietà comunale destinata a servizi sociali (ex Casa Protetta) ubicata ad est del lotto medesimo. L'intervento è subordinato al rispetto dei contenuti dell'accordo tra privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 s.m.i, approvato con delibera della Giunta Comunale n.7 del 17/01/2006, stipulato in data 19/01/2006
- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento di indagine geologica nel rispetto delle condizioni presenti nella relazione geologica allegata alla variante specifica, Del DM 11/03/1988, e delle normative per le costruzioni in zona sismica con particolare richiamo ai contenuti della nota provinciale Prot. n. 336742/2005, nella quale sono date le prime indicazioni applicative in merito alla delibera regionale n.1677/2005 e al DM 14/09/2005 recante "Norme tecniche per le costruzioni" e con le raccomandazioni di seguito riportate:

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

7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Intervento edilizio diretto.

8 ALTEZZA MASSIMA:

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

Negli ambiti AUC_A2.2 situati nel capoluogo l'altezza massima dei fronti degli edifici non deve superare l'altezza massima degli edifici situati nel comparto.

Nell'ambito AUC_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico l'altezza massima non deve superare i 4 piani fuori terra

9 DISTANZE:

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

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

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

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

10 DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

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

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

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

12 PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2; negli ambiti AUC_A2.2 e AUC_A2.3 situata nel capoluogo tale percentuale è ridotta al 15%.
- L'intervento previsto in via Pilastrino oggetto di variante specifica ai sensi dell'ex art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera di CC. 34 del 21.03.02 dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA e ASL in sede di permesso di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.
- Gli ambiti AUC_A2.1 prospicienti la Via Emilia nel tratto del capoluogo compreso tra viale Roma e il ponte sul Sillaro devono essere sottoposti a un progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla razionalizzazione della mobilità veicolare e ciclopedonale e dei relativi accessi.

**Art. 15.2.3 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI –
TESTO COORDINATO**

**AUC_A2.1
AUC_A2.2
AUC_A2.3**

(testo vigente/ **testo nuovo** / ~~testo eliminato~~)

1.CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

R2 (AUC_A2.1) – R2* (AUC_A2.2) – R2a (AUC_A2.3)

2.DEFINIZIONE:

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

3.USI AMMESSI:

7. RESIDENZA:

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

8. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

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

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

9. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

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

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

10. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

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

11. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

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

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

e3) *Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);*

e5) *Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;*

e7) *Attività laboratori ali e didattiche funzionali all'agricoltura;*

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

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

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

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

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

4.INTERVENTI AMMESSI:

4.5 Edifici classificati Beni Culturali:

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

4.6 Edifici NON classificati Beni Culturali:

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

5.UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.

Lotto di pertinenza.

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

Nell'ambito AUC_A2.1 ricompreso nel perimetro N14 l'intervento potrà essere sviluppato all'interno dell'ambito N14 (art. 16.3.14 Tomo III RUE).

6.CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.1 Ambito AUC_A2.1

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

6.2 Ambito AUC_A2.2

- Gli ambiti AUC_A2.2 non producono capacità edificatoria;
- Negli ambiti AUC_A2.2 situati nel capoluogo (via Di Vittorio) è ammessa la realizzazione di 2.500 mq di Su e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2) per gli interventi di edilizia residenziale pubblica
- Gli ambiti AUC_A2.2 in frazione Montecalderaro (località Dogana) e San Niccolò di Varignana possono essere interessati alla nuova edificazione utilizzando la possibilità edificatoria prodotta dagli ambiti AUC_A2.1 adiacenti, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme
- Nell'ambito AUC_A2.2 nella frazione di Molino Nuovo potranno essere trasferite le capacità edificatorie dell'adiacente ambito AUC_A2.1 al fine di consentirne la realizzazione in porzione geologicamente migliore, a condizione che qualsiasi tipo di futuro intervento in tale ambito sia realizzato esclusivamente all'interno dell'area delimitata come area di fattibilità edificatoria individuata in sede di approfondimento geologico e previo ottenimento di parere favorevole da parte di tutti i servizi competenti

12.3 Ambito AUC_A2.3

- Nell'ambito AUC_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione dell' $Uf=Su/Sf= 0,80$ mq/mq. Nel corso dell'intervento oggetto di demolizione e ricostruzione dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'eventuale previsione di un collegamento ciclopedonale ad uso pubblico in direzione est-ovest tra il Centro Storico e zona Borgo e l'area di proprietà comunale destinata a servizi sociali (ex Casa Protetta) ubicata ad est del lotto medesimo. L'intervento è subordinato al rispetto dei contenuti dell'accordo tra privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 s.m.i, approvato con delibera della Giunta Comunale n.7 del 17/01/2006, stipulato in data 19/01/2006
- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento di indagine geologica nel rispetto delle condizioni presenti nella relazione geologica allegata alla variante specifica, Del DM 11/03/1988, e delle normative per le costruzioni in zona sismica con particolare richiamo ai contenuti della nota provinciale Prot. n. 336742/2005, nella

quale sono date le prime indicazioni applicative in merito alla delibera regionale n.1677/2005 e al DM 14/09/2005 recante "Norme tecniche per le costruzioni" e con le raccomandazioni di seguito riportate:

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

13 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Intervento edilizio diretto.

14 ALTEZZA MASSIMA:

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

Negli ambiti AUC_A2.2 situati nel capoluogo l'altezza massima dei fronti degli edifici non deve superare l'altezza massima degli edifici situati nel comparto.

Nell'ambito AUC_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico l'altezza massima non deve superare i 4 piani fuori terra

15 DISTANZE:

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

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

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

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

16 DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

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

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

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

18 PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2; negli ambiti AUC_A2.2 e AUC_A2.3 situata nel capoluogo tale percentuale è ridotta al 15%.
- L'intervento previsto in via Pilastrino oggetto di variante specifica ai sensi dell'ex art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera di CC. 34 del 21.03.02 dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA e ASL in sede di permesso di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.
- Gli ambiti AUC_A2.1 prospicienti la Via Emilia nel tratto del capoluogo compreso tra viale Roma e il ponte sul Sillaro devono essere sottoposti a un progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla razionalizzazione della mobilità veicolare e ciclopedonale e dei relativi accessi.

TESTO VIGENTE

Art. 18.3.5 – INTEGRAZIONE AL CAPO 4.3

1. La tavola 1a) identifica i beni culturali articolati in due tipologie:
 - Bene Culturale Tipo 1 aventi rilevanza storico-architettonica identificato con un numero, una lettera ed un asterisco
 - Bene Culturale Tipo 2 aventi rilevanza tipologica-ambientale identificato con un numero ed una lettera
2. Gli interventi di RE ristrutturazione limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele previsti al capo 4 alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3 sono ammessi solo per gli edifici classificati Bene Culturale Tipo 2; negli edifici classificati Bene Culturale Tipo 1 sono ammessi solo interventi fino al restauro e risanamento conservativo RRC.

VARIANTE

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

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

TESTO COORDINATO (testo vigente / **testo nuovo / ~~testo eliminato~~)**

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

1. La tavola 1a) identifica i beni culturali articolati in due tipologie:
 - Bene Culturale Tipo 1 aventi rilevanza storico-architettonica identificato con un numero, una lettera ed un asterisco
 - Bene Culturale Tipo 2 aventi rilevanza tipologica-ambientale identificato con un numero ed una lettera

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