

Repertorio N. 49976

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quindici gennaio duemilaventit, in Reggio Emilia,

alla via della Racchetta n. 1.

15=1=2020

Innanzi a me, Dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto al Ruolo

del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio

Emilia, con studio alla Via della Racchetta n. 1,

E' PRESENTE

GUIDO GOZZI, nato a Sassuolo (MO) il 12 giugno 1984, con re-

sidenza in Reggio nell'Emilia (RE), via Chisssi N. 11, Codice

Fiscale GZZ GDU 84H12 1462 0

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Il costituito mi presenta una relazione di stima per la de-

terminazione del valore di mercato di un terreno posto in

Campegine (RE), frazione Lora, via XXV Aprile.

Tale perizia al presente atto si allega sotto la lettera A).

Mi chiede di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1

del R.D.L. 14 Luglio 1937, N. 1666.

Quindi, io Notaio deferisco il giuramento al comparente,

previo mio richiamo allo stesso sulle conseguenze delle di-

chiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare

la verità.



Il comparante presta quindi il giuramento, pronunziando le

parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempito all'inca-

rico ricevuto, e quindi redatto la relazione sopra indicata,

al solo scopo di far conoscere la verità".

La parte mi dispensa dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da me Notario

su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito,

che lo approva.



*Francesco Notario*  
*Notario*



### AGGIORNAMENTO GENNAIO 2020

PERIZIA DI STIMA SINTETICA DESCRITTIVA PER L'AGGIORNAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI SITI IN COMUNE DI CAMPEGINE (RE), FRAZIONE LORA, VIA XXV APRILE

14/01/2020  
Arch. Guido Gozzi  
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI \* R.E.A. 42122  
n. 741



Arch. Guido Gozzi  
Ordine Architetti PPC RE n. 741  
C.F. GZZGDU84H1214620  
42122 Reggio Emilia RE, Via Chiesesi n. 11

- Indice**
- 1. Premessa**
    - 1.1. Oggetto dell'incarico
    - 1.2. Specifiche dell'incarico
    - 1.3. Soggetto incaricato
    - 1.4. Committente
    - 1.5. Data di conferimento dell'incarico
    - 1.6. Data di determinazione della stima
    - 1.7. Documentazione fornita dal committente e/o dalla proprietà attuale
    - 1.8. Data del sopralluogo
    - 1.9. Metodologia di stima adottata
  - 2. Identificazione del bene**
    - 2.1. Localizzazione dell'immobile
    - 2.2. Descrizione dell'immobile
  - 3. Analisi del bene**
    - 3.1. Titolarità
    - 3.2. Inquadramento catastale
    - 3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami
    - 3.4. Inquadramento urbanistico
    - 3.5. Disponibilità attuale
    - 3.6. Regolarità edilizia
    - 3.7. Inquadramento ambientale
  - 4. Consistenza del bene**
    - 4.1. Consistenza edilizia;
    - 4.2. Consistenza fondiaria;
  - 5. Analisi del mercato immobiliare**
  - 6. Criteri di valutazione**
  - 7. Aggiornamento del valore di stima**
  - 8. Riepilogo e conclusioni**
  - 9. Allegati**





**1.1. Oggetto dell'incarico**

Perizia di stima sintetica descrittiva per l'aggiornamento del valore all'attualità degli immobili e dei terreni siti in Comune di Campagne (RE), frazione Lora e compresi fra il Cavo Cava, via XXV aprile, via Canalino e il Diversivo Monsignore.

**1.2. Specifiche dell'incarico**

In funzione delle finalità dell'incarico e delle richieste della committenza, il presente aggiornamento di stima è redatto al solo scopo di attualizzare la valutazione del valore di mercato dei suddetti terreni ed immobili, sulla base della precedente valutazione commissionata all'arch. Guido Gozzi e data 16/02/2018. Il presente aggiornamento, per natura stessa dell'incarico e in funzione di tempistiche – finalità, assume per validi e verificati gli elementi (qualitativi e quantitativi) principali, che vengono testualmente riportati dove necessario.

Sono verificati puntualmente, e approfonditi all'occorrenza, i dati reperibili o forniti dalla committenza, quali dati catastali, consistenze indicative, indici e piani urbanistici. La presente stima è redatta (ove non diversamente specificato) su base grafico quantitativa catastale. In funzione di specifici accordi e per il fine stesso dell'incarico, la presente relazione viene svolta su base catastale, con dati e quantità desunti direttamente dalla documentazione catastale. Non è ad ora richiesta una esatta e reale misurazione e verifica dello stato dei luoghi effettivo. Gli elaborati prodotti sono dedotti dalla documentazione catastale reperita; non sono ad ora rilevanti le reali disposizioni murarie interne, le aperture e in generale l'esatta misurazione geometrica. Arrotondamenti ed eventuali misure differenti dal reale sono da ritenersi possibili e comunque generalizzate, non andando di fatto a influire negativamente sui ragionamenti e l'analisi economica del bene immobile.

**1.3. Soggetto incaricato**

Arch. GUIDO GOZZI, con studio a Reggio Emilia (RE), via Chiessi n. 11, C.F. GZZGDU84H1214620, iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Emilia con il n. 741 ed in possesso dei necessari requisiti ed abilitazioni tecnico-professionali.

**1.4. Committente**

La perizia di stima è stata commissionata dalla proprietà COOPSETTE società cooperativa in L.C.A., con sede in Castelnuovo Sotto (RE), via S. Biagio n. 75, C.F. P.I. 00125650358.





- determinazione del valore tramite applicazione dei valori agricoli medi (VAM);
- determinazione del valore tramite comparazione con il mercato attivo;
- confronto tra i valori trovati e formulazione del giudizio finale.

Terreni

- determinazione del valore di trasformazione del fabbricato ;
- determinazione del valore tramite comparazione con il mercato immobiliare attivo;
- confronto tra i valori trovati e formulazione del giudizio finale.

Edifici

Si specifica che per la composizione del più probabile valore di mercato si sono considerati i singoli valori dei beni immobili (terreni e fabbricati), operando come segue :

### 1.9. Metodologia di stima adottata

Il sopralluogo è stato personalmente effettuato in data 27/12/2019

### 1.8. Data del sopralluogo

E' stata fornita dalla proprietà, tramite supporto magnetico o cartaceo, la documentazione disponibile necessaria all'espletamento dell'incarico professionale.

### 1.7. Documentazione fornita dal committente

L'aggiornamento del giudizio di stima da parte del tecnico Arch. Guido Gozzi è avvenuta nei mesi di dicembre 2019 e gennaio 2020.

### 1.6. Data di determinazione della stima

Il conferimento d'incarico è stato sottoscritto in data 10/09/2019.

### 1.5. Data di conferimento dell'incarico

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### 2.1. Localizzazione dell'immobile

La proprietà oggetto di analisi è ubicata nella frazione Lora del Comune di Campegine (RE). La località si trova nella periferia nord est a circa 5 km di distanza dal centro urbano in prossimità del confine con il territorio comunale di Castelnuovo di Sotto. L'edificio è caratterizzato in prevalenza da insediamenti rurali costituiti da un fabbricato adibito ad abitazione/stalla-fienile e fabbricati di un piano fuori terra a servizio dell'attività agricola (depositi, magazzini ecc). Gli insediamenti sono generalmente collegati ai fondi agricoli, marcati da fossi e canali irrigui.

Nelle vicinanze della proprietà si segnala inoltre la presenza dell'insediamento industriale di COOPSETTE.

La zona risulta ben servita dalla rete stradale che assicura collegamenti con i comuni limitrofi (Campegine, Castelnuovo di Sotto e Cadelbosco); via XXV Aprile che delimita la proprietà conduce al Comune di Campegine, mentre la vicina SP358R, strada a scorrimento veloce, collega il Comune di Castelnuovo di Sotto (RE) a quello di Reggio Emilia e al casello autostradale Terre di Canossa (autostrada A1), distante circa 10 km dalla proprietà.

### 2.2. Descrizione dell'immobile





**Le Chiviche (Foglio 16, mappale 156)**

Il complesso è a corte aperta isolato al limitare della proprietà, raggiungibile da una strada secondaria sterrata, via Canalnuovo, laterale di via XXV Aprile. E' composto da tre fabbricati in muratura portante, solai lignei e coperto in coppi che versano in uno stato di totale abbandono e degrado. Gli edifici in parte risultano crollati, privi di ogni tipo di impianto, e in parte invasi dalla vegetazione. Anche l'area di pertinenza risulta completamente abbandonata e occupata da vegetazione spontanea.





### 3. ANALISI DEL BENE

#### 3.1. Titolarità

COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA risulta titolare del diritto di proprietà degli immobili in forza dei seguenti atti:

Atto di Fusione a rogito del notaio Varchetta Giovanni del 11/11/2010 Rep. N. 98393, trascritto presso l'Agenda delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 06/12/2010 al nn. 25616/15639 di formalità, mediante il quale le società MILANELLO S.P.A. e INNOVAZIONE AGRICOLA SOCIETA' COOPERATIVA si fondono nella società "COOPSETTE Società Cooperativa". Nella nota di trascrizione sono riportati gli immobili di proprietà della società e, relativamente al perimetro di analisi, sono riportati al Catasto Terreni di Castelnuovo di Sotto al foglio 38 particella 230, 512, e al Catasto Terreni di Campagne al foglio 7 particelle 11, 17, 18, 28, 30, 40, 41, 42, 62, 64, 65, 69, 70, 72, 78, 81, 84, 87, 92, 93, 114 e foglio 16 particelle 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 51, 52, 53, 55, 57, 58, 59, 61, 62, 147, 148.

Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del notaio Varchetta Giovanni del 22/04/2008 Rep. N. 92818, trascritto presso l'Agenda delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 22/04/2008 al nn. 13336/8028 di formalità, mediante il quale la società INNOVAZIONE AGRICOLA- PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA cambia denominazione in INNOVAZIONE AGRICOLA SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA.

Trasformazione di società a rogito del notaio Covri Elena del 02/04/2002 Rep. N. 8000, trascritto presso l'Agenda delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 02/04/2002 ai nn. 8997/5615 di formalità, mediante il quale la società COOPERATIVA INNOVAZIONE AGRICOLA- SOC. COOP. A R.L. si è trasformata in INNOVAZIONE AGRICOLA - PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA.

Accettazione di eredità a rogito notaio Franco Vincenzo del 16/07/1987 rep. N.10229, trascritto presso l'Agenda delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 06/08/1987 ai nn. 8757/6229 di formalità, mediante il quale la Società Fondazione Magnani - Rocca eredita dal Sig. Magnani Luigi vari beni nella provincia di Reggio Emilia (Presente solo la nota di trascrizione).







DIREZIONE PROVINCIALE DI REGGIO NELL'EMILIA  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

### Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2020

Data: 13/01/2020 - Ora: 02:49:04  
 Visura n.: T568 Pag: 9

Segue

Immobile 1: Annotazione: di stato: variazione di qualità' su dichiarazione di parte  
 Immobile 2: Annotazione: di stato: variazione di qualità' su dichiarazione di parte  
 Totale: Superficie 03,76/07 Redditi: Dominante Euro 370,51 Agrario Euro 414,48

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

1	N.	COOPERATIVE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	CODICE FISCALE	00125650358*	DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà per l/1
---	----	--	----------------	--------------	-----------------------	-----------------------

### 7. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPEGINE(Codice B502) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	Dati derivanti da Indirizzo	Dati ulteriori	ALTRE INFORMAZIONI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale				
1	Urbania	16	156										VIA CANALINOVVO n. 58 piano T-1; COSTITUZIONE del 21/03/2011 protocollo n. RE0124015 in aut dal 21/03/2011 COSTITUZIONE (n. 639/1/2011)		

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

1	N.	COOPERATIVE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	CODICE FISCALE	00125650358*	DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà per 1000/1000
---	----	--	----------------	--------------	-----------------------	-----------------------------







NOTAIO PAESAGGIOTTI  
L. M.

3.982.046,68;

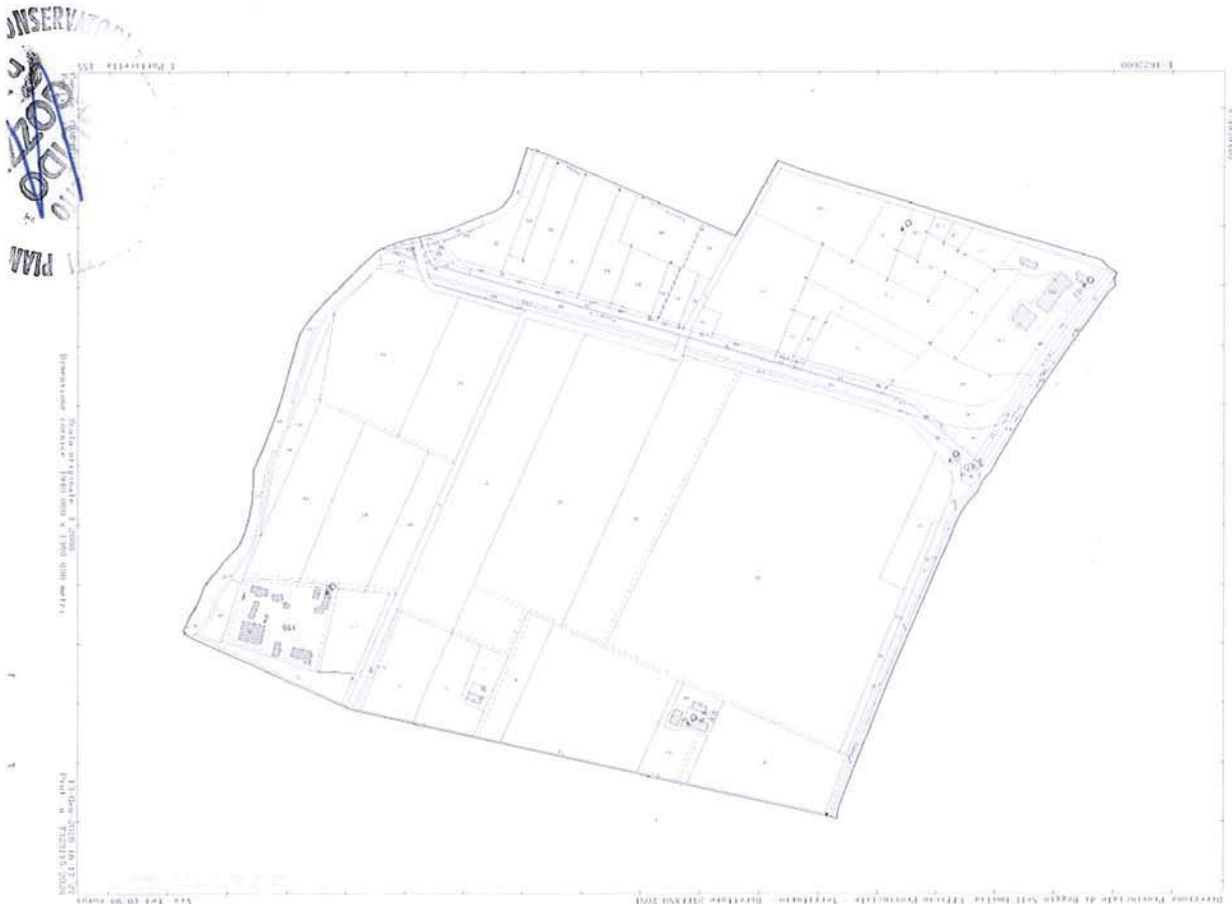
favore di CASSA RISP. PR-PC per l'importo di € 9.400.000,00 e con debito residuo di €

- Per i fogli 7 e 16, ipoteca di 1° grado con iscrizione RE N. 2207/16221 del 20/09/12 a

pregiudizievole:

Dalle ricerche effettuate in via telematica presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 12/01/2019, gli immobili oggetto d'analisi risulta gravato dalle seguenti trascrizioni/iscrizioni

### 3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami





e descritti all'art. 3.3 del PSC:

- ES - Edifici di interesse storico-architettonico (Valore tipologico) (art. 10.7 del PSC);
  - "EA - Edifici di interesse storico-testimoniale (Valore ambientale)" (art. 10.7 del PSC);
  - 10.2 del PSC);
  - "Aree di concentrazione di materiali archeologici e di segnalazione di rilievi" (art. 10.4 del PSC);
  - "IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane" (art. 10.4 del PSC);
- Caratterizzati dalla presenza di :

- "Ambito agricolo ad agroparco" (art. 3.3 del PSC);
- "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 9.2 del PSC).

E più nello specifico come:

"Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" (Art. A-18 L.R. 20/2000)

Il PSC classifica gli immobili oggetto di analisi come :

PSC

- POC approvato con delibera del C.C. n.16 del 04/06/2015, in vigore dal 01/07/2015.
  - data di pubblicazione sul BUR.
  - RUE approvato con delibera del C.C. n.38 del 16/11/2011, in vigore dal 07/12/2011, data di pubblicazione sul BUR.
  - PSC: approvato con delibera del C.C. n.37 del 16/11/2011, in vigore dal 07/12/2011, marzo 2000, n. 20. dai seguenti strumenti urbanistici:
- Il Piano Regolatore Generale del Comune di Campagne è costituito ai sensi dell'art. 34 L.R. 24

### 3.4. Inquadramento urbanistico

Gli immobili oggetto di analisi inoltre non risultano gravati da alcuna Convenzione Edilizia.

- Per i fogli 7 e 16, ipoteca di 2° grado con iscrizione RE REP. 2208/16221 del 20/09/12 a favore di BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA per l'importo di € 9.400.000,00 e con debito residuo di € 3.982.046,66;
- Per i fogli 7 e 16, ipoteca di 3° grado con iscrizione RE REP. 2209/16221 del 20/09/12 a favore di BANCA CARIGE per l'importo di € 9.400.000,00 e con debito residuo di € 3.982.046,66.



- "ES - Edifici di interesse storico-architettonico ( Valore tipologico)" (art.31 del RUE);
- "IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane" (art.32.1 del RUE);
- del RUE);
- "Area di concentrazione di materiali archeologici e di segnalazione di rinvenimenti" (art.32.2
- "Sistema delle bonifiche storiche sottoposti alle prescrizioni urbanistiche" (art.32.5 del RUE);

Caratterizzati dalla presenza di :

- "Ambito Agricolo ad Agriparco", (art. 32.1 del RUE);
- urbanistiche" (art.40.2 del RUE);
- "TR1b - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, sottoposti alle prescrizioni

Il RUE classifica gli immobili oggetto di analisi ricompresi nel territorio rurale come:

#### RUE

- Parte "Fascia di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali" (art 6.2 del PSC);
- Parte: "Linee elettriche aeree di AT e MT e relative fasce di rispetto ed attenzione" (art 13.1 del PSC);
- Parte "Rispetti stradali" (art.6.2 del PSC.)

Gli immobili sono inoltre in parte interessati dai seguenti vincoli

programmati [...]

["...] Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico presenti nel territorio comunale sono costituiti dalle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" individuate nelle Tavv. PS2. All'interno di tali ambiti, il PSC perimetra un "Ambito agricolo ad Agriparco" che comprende la Struttura insediativa territoriale storica non urbana (IS) di Corte Guattirolo e le Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale oggetto di specifico Studio per l'individuazione di un'area ad "Agriparco" con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della Corte del Guattirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale. In tale ambito il RUE disciplinerà gli interventi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi in conformità agli obiettivi definiti da specifico Studio di fattibilità e dal relativo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati [...]





• se strettamente necessari alla rifunzionalizzazione complessiva delle strutture insediative storiche in avanzato stato di degrado come individuate nell'Allegato 7 delle Norme del PTC 2010;

- casì:
- d. interventi di nuova edificazione sono ammessi esclusivamente nei seguenti casi;
  - c. si deve incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva;
  - b. si deve incentivare la realizzazione di interventi atti a mitigare gli elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui;
  - a. è fatto divieto di alterare le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi con particolare attenzione ai giardini storici ed alle sistemazioni agro-paesaggistiche;

che di seguito si riportano:  
 A tal fine si richiamano le disposizioni di cui al comma 6 dell'Art 50 delle NA del PTC 2010, Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati.

materialmente allegato, da attuarsi previo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Studio di fattibilità predisposto dai soggetti proponenti che si intende in questa sede naturalistica e paesaggistica dei luoghi sottesi dovranno avvenire in conformità allo specifico valore ambientale, gli interventi ammessi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione Corte Guattirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della medesima ricompresa entro il perimetro di un "Ambito agricolo ad Agroparco" oggetto di specifico Studio "Relativamente alla Struttura insediativa territoriale storica non urbana di Corte Guattirolo,

In particolare il mappale 155 del foglio 16 è interessato "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" classificate come edifici ES ed EA, per cui al art. 32.1 del RUE si specifica che:

- RUE);
- "Linee elettriche aeree di A T e MT e relative fasce i rispetto e di attenzione" (art.41.4 del laterali di 150 metri sottoposti alle prescrizioni urbanistiche" (art.10.1 del RUE);
  - "Fiumi e torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e relative fasce
  - "Viabilità esistente e relative fasce di rispetto"(art. 42.1 del RUE);

Gli immobili sono inoltre in parte interessati dai seguenti vincoli :

- "EA - Edifici di interesse storico-testimoniale (Valore ambientale)" (art.31 del RUE).

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) relativi ad unità edilizie prive di valore o in contrasto con l'ambiente, fermo restando l'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle

come ampliamento o nuova costruzione.

Negli interventi in territorio rurale tali ricomposizioni planovolumetriche non devono configurarsi superficialmente coperta e al ripristino delle cortine edilizie ovvero della struttura della corte agricola.

Dette ricomposizioni planovolumetriche dovranno comunque tendere al ricompattamento della

volumi lordo.

architettonico degli edifici esistenti e una migliore funzionalità degli organismi edilizi a parità di

ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico -

favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, limitate

Nel recupero di dette superfetazioni consolidate potranno essere assentite, previo parere

motivi di contrasto con l'ambiente.

mentre possono essere recuperate le superfetazioni consolidate a meno che non sussistano forti

planovolumetriche (RVP) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfetazioni precarie,

2. Negli interventi di recupero tramite ristrutturazione edilizia con vincolo alle trasformazioni

Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

mentre l'eventuale recupero di quelle consolidate è subordinato a parere favorevole della

conservativo (RRC) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfetazioni precarie,

1. Negli interventi di recupero tramite restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento

"Art. 31.14 - Indici urbanistici – edilizi

Dove sono riportate le seguenti prescrizioni:

EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE - TESTIMONIALE"

"CAPO I - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECU PERO DEL PATRIMONIO

Le modalità di recupero degli edifici presenti sono normate nel RUE ai:

paesaggistica, soggetto al previo parere favorevole della Provincia."

territoriale storica non urbana, o di sue porzioni aventi autonomia identificazione

progetto di recupero e valorizzazione complessivo dell'intera struttura insediativa

L'attuazione degli interventi di cui alla lett. d) è disciplinata dal POC attraverso un

sovracomunale.

• per funzioni connesse alla valorizzazione e fruizione delle strutture insediative

con finalità culturali, ricreative, ricettive e di servizi alla persona di rilevanza









Art. 31.4.”

Destinazioni d'uso ed indici urbanistico – edilizi come da P.U.A. nel rispetto delle disposizioni del presente articolo ed in particolare delle prescrizioni dettate al comma 3 del precedente

B) INTERVENTO PREVENTIVO TRAMITE P.U.A. D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

SM	=	unità minima d'intervento riportata nelle Schede operative
VU max	=	esistente senza tener conto dei prosezzi con altezza inferiore a m. 2,50, delle tettoie, baracche e superfetazioni precarie
SC max	=	esistente + 30% a parità di volume
H max	=	quella esistente nello stato di fatto
VL	=	± 0,5 nei casi di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mg/37 Mg SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3
PU2	=	non richiesti
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ± 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di recupero con modifica della sagoma
Are U1	=	come da progetti d'intervento
Are U2	=	non richieste

- a7) Impianti agroalimentari (uso 6.5) nei limiti del recupero di strutture già destinate a tale uso esterne agli ambiti perurbani e nel rispetto delle norme agricole;
- a8) Impianti tecnici complementari (uso 6.6) nei limiti del recupero dei contenitori edilizi esistenti e nel rispetto delle norme agricole.



Inoltre nell'allegato A al Rue vengono riportate le seguenti ulteriori precisazioni e prescrizioni riguardo ai parametri edilizi da applicare:

**"B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime**

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata ad abitazione, che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.

2. Gli alloggi di SU fino a 50 mq. devono essere dotati di almeno un posto auto coperto, mentre gli alloggi di SU superiore a 50 mq. devono essere dotati di due posti auto, dei quali almeno uno coperto. Ogni posto auto deve avere una superficie minima netta di  $Mq. 12,50$  ( $2,50 \times 5,00$ ).

3. L'alloggio di un edificio unifamiliare/monofamiliare deve essere dotato di una cantina di superficie minima di 5  $Mq.$  e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico.

4. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di una cantina di superficie minima di 5  $Mq.$  e di spazi per servizi accessori comuni (deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.

5. Il locale cantina dell'alloggio potrà essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima netta di  $Mq. 17,50$  ( $12,50 + 5$ ).

6. Le dotazioni di cui sopra sono obbligatorie: nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SC e/o di unità immobiliari. E' altresì fatta salva la facoltà del Comune di assentire il reperimento di spazi idonei per i parcheggi Pp in aree scoperte di pertinenza o in aree asservite allo scopo entro un raggio di utilizzazione non superiore a metri 200; negli interventi sull'esistente di cui sopra le dotazioni sono richieste per le SC e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte."

**"B.18 - Superficie utile (SU)**

1. La superficie utile è la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessororia (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sginci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le



- i sottotetti che hanno accesso diretto ad una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti abbiano altezza inferiore a m 2,70;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
  - servizi di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
  - spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da
3. Per tutte le funzioni si computano nella superficie accessoria:
- 1,80.
2. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
1. La superficie accessoria è la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità
- "B.19 - Superficie accessoria (Sa)

E

- economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati)."
- le autorimesse, quando costituiscono strumento essenziale dell'attività archivi;
  - i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e superficie utile:
5. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.
- i sottotetti con accesso diretto ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti
  - le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
  - le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
4. Si computano nella superficie utile:
- unità immobiliari che la compongono.
3. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole destinati.
2. Ai fini dell'abitabilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono eventuali scale interne.





### 3.5. Disponibilità attuale

Infine sarà necessario richiedere nuovamente, salvo vi si fosse già provveduto, i certificati di destinazione urbanistica, essendo scaduti in data 01/08/2014.

1° POC", e pertanto non vi rientra.

La proprietà oggetto di analisi rientra nella tavola della tavola POC2 " Individuazione ambiti inseriti nel d'inserimento nel 1° POC", ma non risulta nella tavola POC2 " Individuazione ambiti inseriti nel

POC

andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici."

Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi sopraportati, l'ecedenza

a 1000 Mq.

produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore

- al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie,

schiera o esistente se superiore;

- al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a

- al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;

autorimesse, non potrà comunque essere superiore :

4. La Superficie accessoria di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle

alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;

Comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o

le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi

sola volta;

· i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una

· le autorimesse e i posti auto coperti;

· altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;

· i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con

di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;



### 3.6. Regolarità edilizia

Si segnala che agli atti non è presente documentazione utile minima a determinare la conformità dei beni rispetto a quanto concesso/autorizzato dalla Pubblica Amministrazione competente. Presso la proprietà è presente un elenco riportante le seguenti pratiche edilizie:

FORNITORE  
PESAGGI  
L. 2





Dall'analisi dei documenti forniti non è emersa alcuna documentazione attestante la mappatura ed il piano di manutenzione e controllo dei materiali contenenti amianto presenti nel complesso. E' necessario effettuare campionamento ed analisi dei materiali potenzialmente contenenti amianto individuati, ai sensi del DM 6/9/94. Qualora dalle analisi risulti la presenza di amianto sarà necessario predisporre un piano di manutenzione e controllo dei materiali individuati, e in caso di un futuro intervento di recupero si renderà necessario prevedere un intervento di bonifica tramite rimozione e smaltimento da affidare ad impresa abilitata.

### 3.7. Inquadramento ambientale

presenza di ulteriore documentazione autorizzativa inerente gli immobili.

Occorre verificare presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Campagne (RE) la



#### 4. CONSISTENZA DEL BENE

Le consistenze edilizie dei fabbricati oggetto di valutazione, sono state calcolate in base alla documentazione catastale fornita dalla proprietà. I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

- Superficie lorda: espressa in mq, è la somma delle superfici lorde di tutti i livelli fuori ed entro terra qualunque sia la loro destinazione d'uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.
- Superficie commerciale: espressa in mq, calcolata secondo le linee guide dell'Ordine dei Geometri di Reggio Emilia.

Si riporta di seguito tabella riassuntiva della consistenza dei fabbricati:

03 LE CHIAVICHE	TERRA, 1	ABITAZIONE	385,28	100,00%	385,28	
03 LE CHIAVICHE	TERRA, 1	EX STALLA FIENILI	292,42	25,00%	73,11	458,39
03 LE CHIAVICHE	TERRA	TERRENO PERTINENZA	1022	100,00%	1022,00	1022,00

5. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

La frazione di Lora del comune di Campagne (RE) è caratterizzata in prevalenza da insediamenti rurali collegati ai terreni agricoli.

Una ricerca su immobili comparabili da ristrutturare, presenti sul mercato immobiliare nella zone circostanti ha fornito i dati riportati di seguito.

POSIZIONE	DESCRIZIONE	STATO	MQ	PREZZO RICHIESTO	ATTINENZA	PREZZO €/MQ
Campagne	corte colonica	da ristrutturare	652	€ 170.000,00	4/5	€ 260,74
Castelnovo sotto	corte colonica	da ristrutturare	1200	€ 150.000,00	4/5	€ 125,00
Cadelbosco Sopra	corte colonica	da ristrutturare	1000	€ 220.000,00	4/5	€ 220,00

Si evince dalla ricerca di mercato che immobili rurali da ristrutturare a Campagne hanno un prezzo di vendita richiesto medio di 200,00 €/mq.

Una ricerca su immobili comparabili ristrutturati, presenti sul mercato immobiliare nella zone circostanti ha fornito i dati riportati di seguito

POSIZIONE	DESCRIZIONE	STATO	MQ	PREZZO RICHIESTO	ATTINENZA	PREZZO €/MQ
Cadelbosco di Sopra	corte colonica	ristutturato	870	€ 450.000,00	4/5	€ 517,24
Cadelbosco di Sopra	corte colonica	ristutturato	1000	€ 600.000,00	4/5	€ 600,00
Campagne	corte colonica	ristutturato	400	€ 300.000,00	3/5	€ 750,00

Si evince dalla ricerca di mercato che immobili rurali ristrutturati a Campagne hanno un prezzo di vendita richiesto medio di 625,00 €/mq.

Una ricerca su immobili di servizio comparabili da ristrutturare (magazzini, rimesse, laboratori), presenti sul mercato immobiliare ha permesso di determinare che il prezzo di vendita richiesto medio è di 230,00 €/mq.

Una ricerca su terreni comparabili, presenti sul mercato immobiliare nella zone circostanti ha fornito i dati di seguito riportati:

CLASSAMENTO	valore mercato €/mq
seminativo irriguo	€ 4,10
prato	€ 2,05

Per quanto riguarda la quotazione ipotetica di vendita degli immobili ristrutturati, dati dell'agenzia del Territorio del primo semestre 2019 della zona "E1 Suburbana/CASE COCCOM-LORA" indicano un range compreso tra 630,00 e 840,00 Euro/mq per le abitazioni civili in stato normale, in condizioni







CLASSAMENTO	valore VAM €/mq
seminativo irriguo	€ 4,17
Prato (incolto produttivo)	€ 0,62

I Valori agricoli medi determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2019 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 riportano per la "Regione Agraria 4B" della Provincia di Reggio Emilia i valori di seguito riportati:

Per quanto riguarda la quotazione ipotetica degli immobili non ristrutturati nel calcolo del valore di trasformazione si assume come riferimento:

- per le destinazioni residenziali, considerato il miglioramento apportato dalla ristrutturazione ma la posizione periferica esterna ai centri urbani della proprietà e lontana dalle attività commerciali, un valore di 1.250,00 €/mq, appena inferiore al massimo valore indicato a Campagne dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2019 per la zona "C1 Centrale/CENTRO" nel range della categoria ville e villini in stato conservativo normale. Si noti che il valore risulta inferiore al valore che avrebbe lo stato conservativo Ottimo ottenuto come da indicazioni della DAL 186/2018 applicando il coefficiente di conversione di 1,25 e pari ad € 1473,5.
- per le destinazioni terziarie, considerato il miglioramento apportato dalla ristrutturazione ed il notevole pregio del contesto e degli edifici, nonostante la posizione periferica esterna ai centri urbani della proprietà, un valore di 1.050,00 €/mq pari al valore a Campagne dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2019 per la zona "C1 Centrale/CENTRO" nel range della categoria uffici in stato conservativo normale;

Si noti che il valore risulta inferiore al valore che avrebbe lo stato conservativo Ottimo ottenuto come da indicazioni della DAL 186/2018 applicando il coefficiente di conversione di 1,25 e pari ad € 1193,75.

standard. Considerata la posizione periferica esterna ai centri urbani della proprietà, in via prudentiale si prende come valore di riferimento, il minore del range.

## 6. CRITERI DI VALUTAZIONE

la valutazione dei fabbricati è stata eseguita seguendo i criteri valutativi di seguito illustrati:

### Metodo Comparativo:

si basa sul confronto fra il bene oggetto di stima e altri beni comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per quanto riguarda i fabbricati a destinazione residenziale presenti all'interno della Corte del Gualtirolo ad eccezione della casa padronale, visto l'inserimento in un contesto a destinazione diversificata, la condivisione dell'area cortiliva con la stretta pertinenza, il mediocre pregio architettonico, si ritiene di ridurre del 25% il prezzo di vendita richiesto medio di 200,00 €/mq.

Per quanto riguarda il fabbricato Casa Padronale della Corte del Gualtirolo visto il pregio architettonico della struttura e l'ampiezza degli spazi interni, nonostante l'inserimento in un contesto a destinazione diversificata e la condivisione dell'area cortiliva con la difficoltà di assegnazione di spazi di stretta pertinenza, si ritiene di ridurre soltanto del 15% il prezzo di vendita richiesto medio di 200,00 €/mq.

Per quanto riguarda l'immobile porciaia adiacente al caseificio, viste le condizioni di maggiore fatiscenza del fabbricato e lo scarso pregio rispetto ai restanti edifici, si ritiene di ridurre del 25% il prezzo di vendita richiesto medio di 200,00 €/mq.

Per quanto riguarda il podere Chiviche, viste le condizioni di fatiscenza del fabbricato, la posizione isolata raggiungibile soltanto tramite strada sterrata secondaria, e la presenza di vegetazione infestante, si ritiene di ridurre del 60% il prezzo di vendita richiesto medio di 200,00 €/mq.

### Metodo della Trasformazione:

Si utilizza un'analisi costi / ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione:

- Le uscite sono costituite dal costo di ristrutturazione, dagli oneri di urbanizzazione, dal contributo costo di costruzione, dal compenso tecnico per la progettazione e direzione lavori.
- Le entrate sono formate dal ricavi relativo alla vendita del bene realizzato.



precedenti.

• *Prezzo di vendita dell'immobile*: il prezzo è stato ricavato dall'analisi del mercato immobiliare attivo nella zona di riferimento e delle tabelle OMI riportanti le transizioni registrate negli anni

Le entrate elencate in precedenza vengono così determinate:

dell'importo delle opere;

• *Compenso Tecnico per progettazione e direzione lavori*: si è stimato un importo pari al 5% 186/2018

OTTIMO, si è applicato il parametro di conversione come indicato al punto 5.1.2. della DAL prevista. Si specifica che non essendo presenti valori OMI di zona per lo stato conservativo di recepimento del DAL 186/2018 della R.E.R., in riferimento alle destinazione d'uso indicazioni contenute nella Delibera di C.C. del Comune di Campagne N° 36 del 30/09/2019 *Quota del Contributo di Costruzione*: il contributo di costruzione è stato calcolato, secondo le effettivamente ipotizzabili solo in fase progettuale avanzata;

U1 e U2, come previsto nella normativa regionale, mantenendo il calcolo standard, perché destinazione d'uso prevista. Si precisa che non sono stati considerate eventuali riduzioni di N° 36 del 30/09/2019 di recepimento del DAL 186/2018 della R.E.R., in riferimento alle calcolati secondo le indicazioni contenute nella Delibera di C.C. del Comune di Campagne *Oneri di urbanizzazione*: Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati

interventi strutturali è stato valutato un incremento del costo di intervento di € 30,00/mq

Nel potere chiave, viste le condizioni di fatiscenza degli immobili e l'incidenza degli costi di intervento pari ad € 50,00/mq.

recenti lavori di rifacimento delle coperture pertanto è stata valutata una diminuzione dei Nell'edificio Casello/Porcilaia a destinazione terziaria soltanto una porzione è stata oggetto di stessa è stata valutata una diminuzione dei costi di intervento pari ad € 90,00/mq.

nonostante il recente rifacimento della copertura, viato il crollo di una piccola porzione della valutata una diminuzione dei costi di intervento pari ad € 100,00/mq. Nell'edificio Vaccheria, terzarie oggetto di recenti lavori di rifacimento delle coperture (Riseria, Stalla) è stata diminuzione dei costi di intervento pari ad € 70,00/mq. Negli edifici per le destinazioni recenti lavori di rifacimento delle coperture (Lora Nord, Redenta) è stata valutata una 800,00 per le destinazioni terzarie. Negli edifici per le destinazioni residenziali oggetto di *Costo di intervento*: stimato medio in € 1.000,00/mq per le destinazioni residenziali ed in €

Le uscite elencate in precedenza vengono così determinate:



La valutazione dei terreni è stata eseguita seguendo i criteri valutativi di seguito illustrati:


Metodo Comparativo:

si basa sul confronto fra il bene oggetto di stima e altri beni comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo della Capitalizzazione dei redditi:

si basa sul presupposto economico che esista un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene è in grado di dispiegare: il valore di mercato viene calcolato come il rapporto fra il reddito annuale generato dall'immobile e il saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

Il procedimento di stima presuppone l'analisi di un fondo in condizioni ordinarie, con canone medio annuo supposto continuativo.

Il reddito annuale o beneficio fondiario normale medio annuo si determina detraendo dal reddito padronale lordo tutte le spese dirette ed indirette medie annue.

- Il reddito padronale lordo è costituito dal canone di locazione e dagli interessi annui di parte padronale sulla cauzione;
- Le spese dirette e indirette dalle spese di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, dai tributi, dalle spese di amministrazione, dall'inesigibilità di parte padronale, dagli interessi annui di parte padronale sulle spese anticipate.

Il reddito padronale viene così determinato:

- *Canone* : derivante dal contratto di locazione;
- *Interessi annui di parte padronale sulla cauzione* : calcolati sulla base del canone annuo con un saggio di interesse commerciale pari all'8%.

Le spese dirette e indirette vengono così determinate:

- *Spese di reintegrazione, manutenzione, assicurazione* : valutate con un'incidenza del 2% sul canone di locazione;
- *Tributi* : valutati con un'incidenza del 10% sul canone di locazione;
- *Spese di amministrazione* : valutate con un'incidenza del 4% sul canone di locazione;





- *Inesigibilità* : quota media annua di affitto non riscosso valutata con incidenza del 1% sul canone di locazione;
- *Interessi annui di parte padronale sulle spese anticipate* : calcolati sulla metà delle spese citate in precedenza con un saggio di interesse commerciale pari all'8%.



7. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

LA VERIFICA







Il perito  
Arch. Guido Gozzi  


Reggio Emilia, 14/01/2020

CHIAVICHE	€ 37.000,00
-----------	-------------

EX GUALTIROLO	IMMOBILI	VALORE DI MERCATO
---------------	----------	-------------------

8. CONCLUSIONI

In base alle indagini preliminari compiute, al materiale fornito dalla proprietà, al metodo di valutazione applicato, alle considerazioni ed ipotesi valutative riportate in precedenza, si ritiene che al 14/01/2020 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, sia da esprimersi come di seguito:

9. ALLEGATI

- A - VISURA CATASTALE
- C - ESTRATTO NORMATIVO URBANISTICO
- D - ANNUNCI IMMOBILIARI
- D1 IMMOBILI RISTRUTTURATI
- D2 IMMOBILI DA RISTRUTTURARE
- E - TABELLE OMI E VAM



LI REALI  
n. 1/1  
METTA GIOVANNI SpA



14/01/2020 ALLEGATO A



## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2020

Data: 13/01/2020 - Ora: 02.49.04  
Visura n.: T568 Pag: 9

Segue

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte  
**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte  
**Totale: Superficie 03.76.07 Redditi: Dominicale Euro 370,51 Agrario Euro 414,48**

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

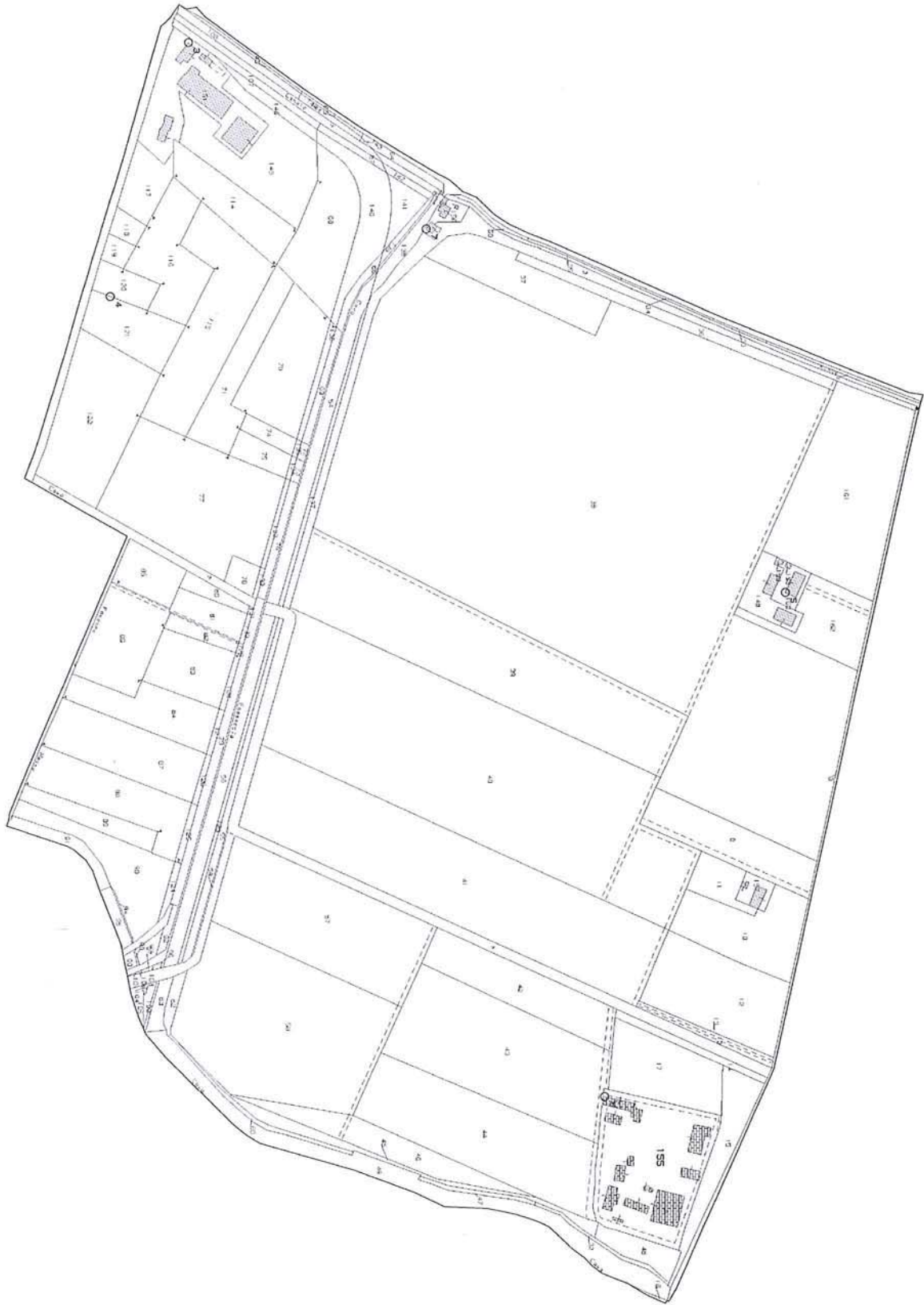
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprieta' per 1/1

7. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPEGINE(Codice B502) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	16	156				unità collabenti					VIA CANAL NUOVO n. SN piano: T-1; COSTITUZIONE del 21/03/2011 protocollo n. RE0124015 in atti dal 21/03/2011 COSTITUZIONE (n. 639.1/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 21/03/2011 protocollo n. RE0124015 in atti dal 21/03/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 639.1/2011)			



















**ccdp**

Via Lombardia n.7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794  
www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f.p. Iva 00474840352



centro cooperativo di progettazione sc  
architettura ingegneria urbanistica

Il Progettista  
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario

# NORME DI ATTUAZIONE

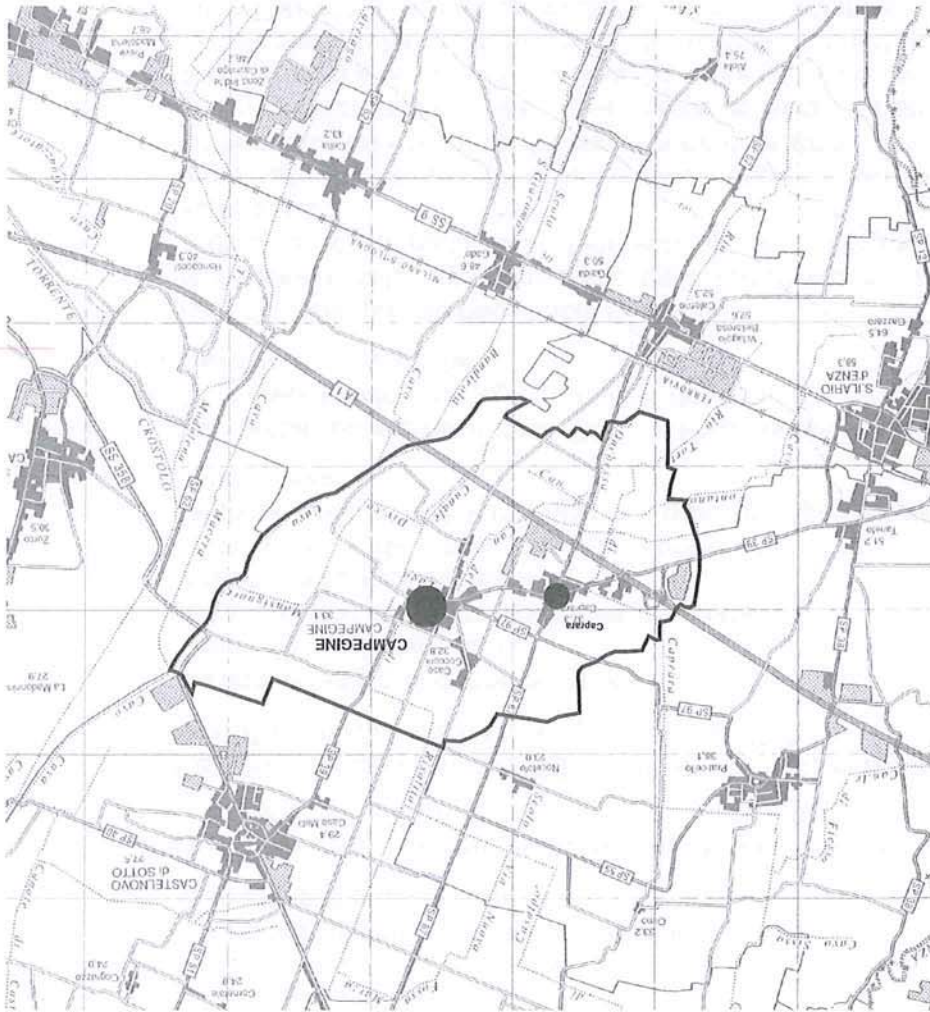
# Vol. PS2

Art.28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

# PS2

Adottato con D.C. n° 21 del 29/04/2010  
Approvato con D.C. n° del



# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI CAMPEGINE



3. Sugli elementi di cui al comma precedente, si applicano gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al comma 5 dell'art. 5 delle NA del PTC 2010.
4. La Rete Ecologica Comunale (REC) definita dal PSC nella tav. PS3, è costituita dagli elementi della REP e dai seguenti elementi proposti dal PSC:
- D3 Corsi d'acqua ad uso polivalente;
  - E1 Gangli ecologici pianiziali;
  - E2 Corridoi primari pianiziali;
  - E4 Corridoi secondari in ambito pianiziale;
  - G1 Principali elementi di frammentazione;
  - G2 Principali punti di conflitto;
5. In detti ambiti ed elementi della REC, il PSC recepisce le strategie e gli obiettivi del PTC 2010, promuovendo sia negli interventi del territorio rurale che negli interventi nel territorio urbanizzato e urbanizzabile:
- l'arresto della perdita degli habitat naturali;
  - la riduzione della frammentazione della rete ecologica attraverso l'implementazione delle aree a verde con particolare riferimento alle aree agricole laterali ai corsi d'acqua e alla rete viabilistica,
  - la salvaguardia e la tutela della viabilità storica e il divieto di recinzione dei fondi agricoli in corrispondenza dei varchi di connessione ecologica,
  - la massimizzazione delle aree verdi e degli spazi permeabili negli interventi di trasformazione e la realizzazione di impianti verdi di compensazione ambientale per l'attuazione delle trasformazioni di maggiore impatto con particolare riferimento agli interventi relativi agli edifici produttivi nei centri urbani e in territorio agricolo,
  - la salvaguardia delle valenze naturalistiche ed ecosistemiche esistenti e la limitazione degli impatti critici da consumo di ambiente o da frammentazione;
  - la salvaguardia dei varchi da mantenere liberi, diretti al miglioramento della connettività ecologica e paesistica, in particolare negli insediamenti lineari periferici;
  - la minimizzazione degli impatti sulla biodiversità, con attenzione prioritaria sulle specie guida della REP ed alla funzionalità ecosistemica.
6. Nelle Schede d'ambito del PSC vengono indicati gli indirizzi per il miglioramento della REC; il RUE disciplinerà le trasformazioni nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile in modo da conseguire gli obiettivi soprainportati.
- ART. 3.3 – TERRITORIO RURALE**
1. Il territorio rurale è costituito dall'insieme delle aree non urbanizzate, né destinate all'urbanizzazione, che il PSC individua e precisa in ambiti in base alle seguenti tematiche:
- tutele vigenti relative a valori e caratteristiche di interesse storico, paesaggistico o ambientale;
  - struttura e dinamiche del settore agricolo;
  - capacità d'uso agricolo del suolo;
  - vocazione dei diversi territori e presenza di produzioni tipiche e/o di importanza strategica;
  - vitalità delle aziende (investimenti, utilizzo fondi PSR, ecc.).



2. Si considerano parte del territorio rurale anche gli insediamenti e le opere puntuali o lineari che non alterino le caratteristiche di dominanza del territorio rurale stesso; non sono altresì considerati come territorio urbanizzato o urbanizzabile gli edifici singoli, o in piccoli agglomerati isolati ancorché non più funzionali all'attività agricola.

3. Nel territorio rurale il PSC definisce la disciplina degli usi ammissibili in conformità alle direttive della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. e dell'art.6 delle NA del PTCP 2010 che di seguito si riportano, demandando al RUE la disciplina edilizia degli interventi:

a) sono ammessi usi ed interventi inerenti lo sfruttamento produttivo agricolo, zootecnico e forestale dei suoli, ivi compresi gli interventi per le esigenze residenziali dell'imprenditore Agricolo Professionale come definito dal DLgs 99/2004 e s.m.i. e le attività legate alla multifunzionalità delle aziende agricole ed alla differenziazione del reddito, quali: vendita diretta dei prodotti agricoli, attività ricettive per l'agriturismo e l'affitta-camere, piccole attrezzature ed impianti sportivi, anche equestri, collegati a tale attività;

b) fatte salve le possibilità e le condizioni di cui alle lettere seguenti, l'insediamento di nuove attività estranee alle esigenze dell'azienda agricola multifunzionale è considerato di norma incompatibile con le finalità del PSC;

c) nei limiti in cui non alterino la dominanza dei caratteri di ruralità, siano sostenibili sul piano del carico urbanistico generato e non siano in contrasto con le tutele discendenti dalla pianificazione sovraordinata e dai piani di settore vigenti, sono altresì ammessi:

1. impianti di pubblica utilità, tecnologici, puntuali ed a rete e relativa viabilità di servizio, viabilità podereale ed interpodereale;

2. attività di allevamento e custodia di animali non impiegati per le produzioni alimentari;

3. attività vivastiche e relativi spazi di vendita;

4. impianti sportivi e ricreativi per l'attività all'aria aperta, che comportino impermeabilizzazione minimali e solo se connessi al contestuale recupero di fabbricati esistenti;

5. orti familiari;

6. impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in conformità alla vigente legislazione in materia;

7. opere di mitigazione ambientale e dotazioni ecologiche che non comportino edificazione con l'esclusione degli impianti per la raccolta e smaltimento dei rifiuti non ricompresi nel punto successivo;

8. gli impianti di recupero di rifiuti vegetali di coltivazioni agricole, per la produzione di compost a condizione che:

i. siano autorizzati con procedure semplificate ai sensi delle vigenti norme in materia e non siano soggetti a procedura di VIA;

ii. i rifiuti avviati a recupero provengano dalla attività agricola dell'Azienda in cui è ubicato l'impianto di compostaggio o da altre Aziende agricole con cui la stessa sia consorzata o abbia stipulata apposita convenzione per la produzione di compost;

iii. sono sempre ammesse le operazioni di spandimento sul suolo a beneficio dell'agricoltura e dell'ecologia come definite dalla normativa vigente in materia, regolarmente autorizzate.

9. attività esistenti per la trasformazione di prodotti agro-alimentari, con possibilità di ampliamento esclusivo per il trattamento della produzione aziendale. Il RUE disciplinerà i nuovi impianti di trasformazione agro-alimentare, esclusivamente qualora annessi al centro aziendale esistente, ovvero di carattere interaziendale e cooperativo e comunque con l'esclusione di interventi configuranti insediamenti produttivi di tipo industriale;

10. attività di estrazione e trattamento inerti previste dalla pianificazione di settore;

11. bacini polivalenti a funzionalità ecologica definiti dall'art. 85 comma 4 delle NA del PTCP 2010.

d) subordinatamente al recupero di manufatti edilizi esistenti di tipologia non incongrua di rispetto al contesto e compatibilmente con il carico urbanistico generato e la presenza di



- adeguata viabilità sono inoltre ammesse: attività didattiche, ludiche, culturali, religiose, socio-assistenziali e sanitarie, residenza nei limiti di cui ai commi seguenti, studi professionali o artistici, sale di rappresentanza, sedi di associazioni e simili, attività finalizzate alla tutela/promozione delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, artigianato artistico, esercizi commerciali non eccedenti la dimensione delle strutture di vicinato definite nei DLgs 114/99, attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività ricettive e per il turismo rurale.
4. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC definiscono la disciplina delle attività agricole e degli interventi ammissibili in conformità agli indirizzi e alle direttive di cui alle lettere seguenti:
- a) le attività e gli interventi nel territorio rurale sono finalizzati allo svolgimento e potenziamento di un'attività produttiva agricola competitiva e sostenibile;
- b) le attività agro-forestali vanno effettuate in coerenza con le disposizioni sul sistema forestale e boschivo delle NA del PTCF 2010;
- c) nel territorio rurale caratterizzato da impoverimento della biodiversità ed elevata artificializzazione degli assetti ecosistemici, va favorito il miglioramento del livello di naturalità e della qualità paesaggistica;
- d) il RUE detta la disciplina delle modalità d'uso e d'intervento nel territorio rurale. Il RUE contiene le modalità di redazione ed esame dei progetti finalizzate alla valutazione degli impatti generati in relazione alle peculiarità territoriali del contesto di intervento, secondo gli indirizzi di cui all'Allegato 4 delle NA del PTCF 2010;
- e) il POC definisce gli interventi più complessi e suscettibili di alterare significativamente l'assetto territoriale esistente e li subordina a piano urbanistico attuativo.
5. Nel territorio rurale il PSC persegue prioritariamente l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.i. e del PTCF. A tali fini il riutilizzo dei manufatti rurali non più funzionali all'attività agricola, è ammissibile per gli usi di cui al precedente comma 3 compatibilmente con l'accessibilità ed il carico urbanistico generato, secondo le modalità specificate nelle presenti norme e nel RUE, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- a) edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal PSC e dal RUE : in conformità ai disposti dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 e del PTCF 2010;
- b) altri edifici esistenti :
- gli edifici "rurali" con originaria funzione abitativa possono essere recuperati a fini residenziali anche attraverso incentivi ai sensi dell'art. 7-ter della L.R. 20/2000 interventi migliorativi sul piano architettonico, tecnologico e dell'inserimento paesaggistico. Le possibilità di ampliamento assentibili ai sensi dell'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.i. sono limitate agli edifici composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno;
  - gli edifici "rurali" con originaria funzione diversa da quella abitativa è ammissibile il recupero solo per le funzioni legate all'attività agricola e per gli usi compatibili extra-agricoli di cui al precedente comma 3, con esclusione della residenza, attraverso progetto unitario che dimostri il miglioramento sostanziale dello stato di fatto in termini di sostenibilità ambientale dell'intervento e di compatibilità con i valori paesaggistici ed identitari del luogo.
6. Il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali incentivano la demolizione dei manufatti edilizi incongrui tali da non consentire gli interventi di riutilizzo in situ. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione saranno incentivati attraverso il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire in sede di POC in aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla nuova edificazione e compatibilmente con le seguenti direttive:
- a) l'entità di tali diritti edificatori va intesa quale percentuale della superficie edificata da demolire (non più del 30% della superficie edificata esistente e comunque non più di 700 mq di SU);



- b) il trasferimento dei diritti edificatori deve essere condizionato alla demolizione dell'esistente ed al conseguente ripristino dell'uso agricolo o della naturalità del suolo;
- c) non è consentito il trasferimento di volumetrie generate da manufatti provvisori, tettoie, box, impianti tecnologici, silos e simili;
- d) il PSC individua gli ambiti idonei a ricevere i diritti edificatori originati dalla demolizione degli edifici di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile; l'attuazione dei trasferimenti di diritti edificatori avviene previo inserimento nel POC;
- e) nel caso di manufatti edilizi incongrui di volumetria complessiva superiore a 100 mc, il RUE può definire, in alternativa a quanto disposto alle precedenti lettere, la possibilità di recuperare tali diritti all'interno dell'insediamento rurale o in prossimità di piccoli agglomerati edilizi, mediante la realizzazione di un'unità abitativa, qualora sussistano le condizioni di sostenibilità di cui all'art. A-21, lett. e della L.R. 20/2000.

7. Nuove costruzioni non a diretto servizio dell'azienda e degli imprenditori agricoli sono incompatibili con la destinazione d'uso ammessa nel territorio rurale. Il RUE definisce le modalità per la nuova edificazione di manufatti necessari alla conduzione dell'azienda agricola e per il miglioramento della funzione abitativa dell'imprenditore agricolo professionale, avendo presente che i nuovi interventi edilizi devono essere, di norma, attigui al centro aziendale e sottoposti a progetto unitario. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le nuove esigenze edificatorie sono ammesse solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola redatti ai sensi del comma 2 dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, da attuarsi in conformità agli indici edilizi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali per il territorio rurale.
8. Le modalità di recupero, con eventuale ampliamento, degli edifici non "rurali" esistenti in territorio agricolo alla data di adozione del PSC e "legittimati" nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, sono dettate nel RUE e si attuano di norma per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi:
- vanno salvaguardati e preservati i margini verdi e i varchi visivi verso la campagna e gli elementi significativi del paesaggio rurale,
  - il recupero degli edifici esistenti va regolato nel rispetto dei limiti imposti dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. e dalle norme del PTC 2010.

9. Il territorio rurale è suddiviso in *Ambiti* ai sensi della L.R. 20/2000 come di seguito specificato:
- a) *Aree di valore naturale ed ambientale*, corrispondenti alle parti di territorio sottoposte ad una speciale disciplina di tutela o a progetti di valorizzazione, in quanto connotate da particolare pregio naturalistico, ovvero da forti limitazioni alla produttività dei suoli, per condizioni pedo-climatiche, geomorfologiche, idro-geologiche, ecc. In tali aree il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

- 1) perseguono la conservazione delle caratteristiche di naturalità presenti, la riproduzione e gestione delle risorse naturali e l'esercizio di attività produttive agro-silvo-pastorali;
  - 2) promuovono, in coordinamento con la pianificazione e la programmazione di settore, le attività di presidio agro-ambientale compatibili ed in sinergia con le vocazioni dei diversi territori, ivi comprese le attività integrative di cui al precedente comma 3.
- Le aree di valore naturale ed ambientale presenti nel territorio comunale, individuate nelle Tav. PS2, sono costituite dall'insieme dei seguenti elementi:

- Riserva naturale orientata regionale ("Fontanili di Corte Valle Re"),
  - SIC ("Fontanili di Corte Valle Re"),
  - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua,
  - Zone di tutela naturalistica,
  - Dossi di pianura.
- b) *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*, caratterizzati da compresenza ed alternanza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, laddove nell'insieme il territorio assume caratteri di valore percettivo. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:



- 1) perseguono la salvaguardia e il potenziamento delle attività produttive agro-forestali, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
- 2) perseguono prioritariamente la conservazione e il riuso degli edifici esistenti, ovvero la demolizione di quelli incongrui con i valori del luogo. La nuova edificazione è consentita, stanti i requisiti e le modalità di cui al precedente comma 4, purché paesaggisticamente compatibile e rispettosa delle disposizioni più restrittive contenute nelle presenti NA;
- 3) incentivano gli interventi da parte di aziende dedite a produzioni tipiche e di alta qualità, finalizzati alla multifunzionalità o ad attività integrate del reddito qualora coniugate alla fornitura di servizi ambientali o al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso interventi di inserimento paesaggistico di impianti e manufatti propri dell'azienda e, ove necessario, di realizzazione di opere mitigazione.

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico presenti nel territorio comunale sono costituiti dalle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" individuate nelle Tav. PS2.

All'interno di tali ambiti, il PSC perimetra un "Ambito agricolo ad Agroparco" che comprende la Struttura insediativa territoriale storica non urbana (IS) di Corte Guattirolo e le Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale oggetto di specifico Studio per l'individuazione di un'area ad "Agroparco" con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della Corte del Guattirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale. In tale ambito il RUE disciplinerà gli interventi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi in conformità agli obiettivi definiti da specifico Studio di fattibilità e dal relativo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati.

*c) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*, ovvero le parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee per tradizione, vocazione e specializzazione ad attività produttiva agricola di tipo intensivo. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali: 1) perseguono la tutela e la conservazione dei suoli produttivi evitandone il consumo con destinazioni diverse da quella agricola, la competitività e la sostenibilità ambientale dell'attività agricola attraverso interventi a favore della produttività, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici;

- 2) coerentemente con le disposizioni di cui al presente articolo disciplinano la conservazione, il miglioramento e l'adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell'azienda.

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola presenti nel territorio comunale sono individuati nelle Tav. PS2.

*d) Ambiti agricoli perurbani*, caratterizzati da vicinanza ai centri urbani o da interclusione con aree urbanizzate ad elevata contiguità insediativa. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

- 1) sviluppano una forte progettualità fondata sul mantenimento dell'attività produttiva agricola, che assuma connotati di spiccata multifunzionalità e che sia finalizzata a:
  - fornire servizi plurimi alla popolazione urbana quali vendita diretta dei prodotti alimentari, ricettività, ristorazione, funzioni didattiche, sanitarie, ricreative, ecc.;
  - contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale, attraverso la costituzione di un territorio-tampone agricolo dotato di un maggiore livello di naturalità per la fornitura di servizi ambientali, dotazioni ecologiche, mitigazione degli impatti insediativi ed infrastrutturali, ecc.;
- 2) incentivano il perseguimento degli obiettivi di cui al presente comma anche attraverso strumenti perequativi ed accordi da raggiungere con i promotori privati;
- 3) possono individuare forme di compensazione locale con contenuti naturalistici, eventualmente estese anche a parte del territorio rurale perurbano, quali condizioni per l'attuazione di ambiti di trasformazione urbanistica;

- 4) incentivano il riuso del patrimonio edilizio esistente per le attività integrative del reddito agricolo.
- Gli ambiti agricoli perurbani di rango comunale sono individuati nelle Tavv. PS2.



1. Il PSC individua, in coerenza con il PRIT e con il PTCF 2010, l'assetto strategico di lungo periodo della rete viaria e i relativi livelli di rango funzionale.
2. Tutte le altre strade non individuate nella cartografia sono da considerare strade di rilievo comunale, fermo restando che fra esse sono comprese anche le restanti strade di proprietà dell'Amministrazione Provinciale non individuate; tali strade restano di proprietà della Provincia fino a diverse specifiche determinazioni che ne prevedano la declassificazione.
3. La gerarchia della rete viaria rappresentata sulle tavole di progetto ha efficacia ai fini della definizione: degli eventuali corridoi di salvaguardia infrastrutturale e dell'applicazione degli standard di riferimento per la progettazione stradale, delle fasce di rispetto stradale e delle fasce di ambientazione.
4. Per tutti i tronchi stradali della rete viaria esistente o da potenziare in sede, e per quelli da realizzare in nuova sede, si applicano, nei tratti esterni ai centri abitati, le fasce di rispetto stradale di cui al DLgs 285/1992 e DPR 492/1992 secondo la corrispondenza con la gerarchia della rete viaria di cui all'art. 29 delle NA del PTCF 2010.
5. Il PSC rappresenta cartograficamente, nella tav. PS2, le fasce di rispetto stradale dell'Autostrada A1 (categoria A - 60 metri), della viabilità di interesse regionale esistente (categoria C1 - 30 metri), della viabilità radiale, di interesse provinciale ed intercomunale (categoria C2 - 30 metri), di interesse comunale (categoria F, 20 metri).
6. Per tutti i tronchi stradali da realizzare ex-novo e per il potenziamento di quelli esistenti lo standard geometrico-funzionale minimo di riferimento da assumere nella progettazione degli interventi, conformemente alle indicazioni del PRIT, è definito secondo quanto previsto al comma precedente per i livelli gerarchici della rete viaria. Le indicazioni di corrispondenza tra rango funzionale e classe da Codice della Strada rappresentano un riferimento di massima, sono fatte salve le disposizioni e le deroghe di cui al DM 6792/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
7. Per quanto riguarda i nodi della rete (grande rete e rete di base principale) sono da privilegiarsi, per quanto possibile, le soluzioni con ridotto consumo di territorio, fatto salvo quanto prescritto dal citato DM 6792/2001.
8. Il PSC individua altresì le fasce di ambientazione in corrispondenza delle principali infrastrutture viarie esistenti e di progetto. Per fascia di ambientazione, in coerenza con quanto definito dall'art. 33 delle NA di PTCF 2010, si intende un insieme di aree, adiacenti alla

## ART. 6.2 - GERARCHIA DELLA RETE VIARIA, FASCE DI RISPETTO E DI AMBIENTAZIONE

1. Con riguardo al sistema della mobilità il PSC assume gli obiettivi specifici definiti nell'art. 28 delle NA del PTCF 2010, con particolare riferimento agli obiettivi ai fini della sostenibilità; del rafforzamento delle relazioni alla scala regionale ed internazionale; del miglioramento dell'accessibilità e percorribilità del territorio provinciale al suo interno.
2. Il PSC individua le infrastrutture per la mobilità di carattere strutturale e la relativa gerarchia funzionale, recependo le previsioni della pianificazione e della programmazione sovraordinata, e provvede alla definizione della rete di infrastrutture e servizi per la mobilità, con particolare riferimento ai servizi di trasporto in sede propria, dei parcheggi, della mobilità ciclabile e pedonale, nonché alla definizione delle caratteristiche e prestazioni delle infrastrutture, delle fasce di rispetto e delle fasce di ambientazione delle principali infrastrutture per la mobilità.

## ART. 6.1 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ: OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO IV - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ



3. Il RUE ed il POC potranno definire con maggior dettaglio ed implementare la rete dei percorsi ciclabili di rilievo comunale, secondo le direttive contenute nell'art. 35 delle NA del PTCF 2010.
2. Il PSC individua nella Tav. PS2 le connessioni ciclopedonali di livello locale, che vanno ad integrare il sistema degli assi forti dei collegamenti ciclo-pedonali di livello territoriale definito collegamento casa - lavoro e casa - scuola.
- promozione dell'utilizzo della bicicletta per le attività legate alla fruizione turistica e ricreativa del territorio e come mezzo di trasporto per gli spostamenti quotidiani di breve percorrenza in alternativa all'utilizzo individuale dell'auto privata. In particolare il PSC promuove il recupero e la formazione di una rete integrata, continua e in sicurezza di percorsi ciclabili a livello extrurbano che assuma valenza turistico - ricreativa ma anche di collegamento casa - lavoro e casa - scuola.
- organizzazione della mobilità urbana e della gerarchia nell'utilizzo degli spazi stradali secondo una scala di valori che privilegia in primo luogo la circolazione dei pedoni;
- promozione dell'utilizzo della bicicletta per le attività legate alla fruizione turistica e ricreativa del territorio e come mezzo di trasporto per gli spostamenti quotidiani di breve percorrenza in alternativa all'utilizzo individuale dell'auto privata. In particolare il PSC promuove il recupero e la formazione di una rete integrata, continua e in sicurezza di percorsi ciclabili a livello extrurbano che assuma valenza turistico - ricreativa ma anche di collegamento casa - lavoro e casa - scuola.
1. Il PSC, in raccordo con i piani e programmi di settore di livello provinciale in materia di mobilità, persegue i seguenti obiettivi :

#### ART. 6.4 – PERCORSI CICLO-PEDONALI

1. Il PTCF 2010 individua nella tav. P3a la rete ferroviaria comprendente le linee, le fermate e le stazioni (RFI, del SFR e dei Servizi di bacino) attraverso le quali si svolgono servizi di interesse per la mobilità di persone e merci, nonché i nodi di scambio intermodale persone e merci di interesse sovracomunale.
2. Il PSC individua in cartografia il tracciato della Linea Ferroviaria ad Alta Velocità con le relative fasce territoriali di compensazione ed ambientazione. In tali aree si interviene in conformità ai progetti esecutivi approvati nelle sedi istituzionali competenti.

#### ART. 6.3 – RETE FERROVIARIA

- 1) per l'inserimento di tutte le opere e misure necessarie alla mitigazione e/o compensazione degli impatti derivati dalla presenza del tracciato e dal suo esercizio in relazione alle componenti ecologiche, ambientali, paesaggistiche ed antropiche;
  - 2) per l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura in relazione sia alla mitigazione della percezione della nuova infrastruttura da punti di vista esterni ad essa, sia alle soluzioni morfologiche per ricostruire e riprogettare le relazioni fra l'infrastruttura e l'organizzazione spaziale del territorio attraversato, anche al fine di valorizzare la percezione di tale organizzazione spaziale da parte di chi percorre l'infrastruttura;
  - 3) per l'incremento delle dotazioni ecologiche del territorio, in conformità a quanto previsto nel progetto di rete ecologica; con ciò si intende la realizzazione non solo di appropriati impianti arborei e arbustivi, ma anche di dispositivi di sicurezza per la fauna selvatica nei confronti della viabilità, e di dispositivi di collegamento di eventuali corridoi ecologici attraversati dall'infrastruttura.
- carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le seguenti funzioni:

**TITOLO III - SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO****ART. 9.1 – INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA**

1. Il PSC tutela gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale riveste valore di carattere regionale e provinciale.
2. Gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale sono individuati nel PSC come rappresentati nel PTCF 2010.
3. Negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 41 delle NA del PTCF 2010.
4. La pianificazione comunale, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in coerenza con le disposizioni contenute nel suddetto articolo del PTCF 2010, prevede nel RUE a specificare l'individuazione e la disciplina delle aree in merito alla loro tutela e valorizzazione nonché alle attività e interventi ammessi in quanto compatibili con il miglioramento del regime idraulico e coerentemente alle disposizioni di cui all'art. 5 del PTCF 2010 (Rete ecologica polivalente di livello provinciale) che si intendono in questa sede richiamate.

**ART. 9.2 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate nel PSC in coerenza con il PTCF 2010, sono aree il cui interesse è determinato dalla presenza ed interrelazione di diverse valenze paesaggistiche (caratteri fisico-morfologici, vegetazionali, assetti insediativi, visuali, ecc.) che presentano particolare riconoscibilità.
2. Finalità primaria delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale è mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche dei luoghi; tale finalità è da attuarsi attraverso una controllata gestione delle funzioni da sostenere e di quelle compatibili, nonché una particolare attenzione alla qualità paesaggistico-ambientale delle trasformazioni.
3. Per tali zone, il PSC recepisce i contenuti dell'Art. 42 del PTCF 2010 che si intendono in questa sede richiamati.

**ART. 9.3 – DOSSI DI PIANURA**

1. Il PSC persegue l'obiettivo di tutela dei dossi di pianura, disciplinando le attività che possono alterare negativamente le caratteristiche morfologiche ed ambientali di tali elementi.
2. Il PSC recepisce i dossi di pianura presenti nel territorio comunale così come individuati nella cartografia del PTCF 2010.
3. Nei dossi di pianura si applicano le prescrizioni e le direttive di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 43 delle NA del PTCF 2010 che si intendono in questa sede richiamati.

**ART. 9.4 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA**

1. Le zone di tutela naturalistica riguardano aree caratterizzate da elementi fisici, geologici, morfologici, vegetazionali e faunistici di particolare interesse naturalistico e/o rarità, alle quali



sono conferite finalità prioritarie di tutela dell'equilibrio eco sistemico e della biodiversità, di valorizzazione del paesaggio e di ricerca scientifica, da attuarsi attraverso:

- a. il mantenimento e la ricostituzione delle componenti naturalistiche e degli equilibri naturali tra di esse;
- b. una controllata fruizione per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2. Il PSC, in coerenza con il PTCP 2010, individua la Zona di tutela naturalistica in corrispondenza della Riserva naturale orientata regionale - Fontanili di Corte Valle Re". La disciplina per tale zona è stabilita dall'atto istitutivo e dai piani, programmi e regolamenti previsti dalle specifiche leggi che regolano la materia, nel rispetto delle NA del PTCP 2010.

- c) area di tutela dell'acquedotto romano;
- b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico;
- b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;
2. Il PSC individua nella Tav. PS4.2 i beni di interesse storico-archeologico presenti nel territorio comunale distinguendoli secondo le seguenti categorie:
1. Il PSC, in coerenza con il PTCP 2010, tutela e valorizza i beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti nel territorio comunale.

## ART. 10.2 - ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

6. Il PSC demanda al RUE e/o al POC la disciplina di dettaglio di tali sistemi, in conformità alle disposizioni del presente PSC e della pianificazione sovraordinata.
5. Il fine della tutela non riguarda solo le caratteristiche formali delle componenti storiche del territorio, ma anche la riconoscibilità e la conservazione delle sue "funzioni" promuovendo attività compatibili con la persistenza dei suoi caratteri, nonché delle relazioni con le altre componenti strutturanti il paesaggio.
4. Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso l'eliminazione delle eventuali condizioni di degrado e sottoutilizzo, incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.
3. Il PSC tutela l'identità del territorio storico attraverso l'individuazione, la conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni, la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi ineditati, della viabilità e degli spazi aperti, degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione ed evoluzione degli insediamenti e dell'assetto storico del territorio.
2. Il PSC assume, in coerenza con il PTCP 2010, l'obiettivo di tutelare e valorizzare il sistema insediativo storico, nella sua complessità di componenti e relazioni, al fine di garantire il permanere della riconoscibilità della struttura storico-paesaggistica del territorio comunale e di promuoverne la conoscenza, sia attraverso interventi di conservazione che di riqualificazione.
1. Il sistema insediativo storico è costituito dagli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali, per il territorio comunale di Campegine: le testimonianze storiche non archeologiche, il reticolo della centuriazione, le strutture insediative territoriali storiche non urbane, la viabilità storica, il sistema delle bonifiche storiche, gli edifici ed i complessi di interesse storico-culturale-testimoniale.

## ART. 10.1 - OBIETTIVI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E LE RISORSE ARCHEOLOGICHE

### TITOLO IV - TUTELA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE



1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio attraverso modalità di controllo archeologico preventivo adeguate alle caratteristiche archeologiche delle diverse formazioni individuate nell' "Analisi delle potenzialità archeologiche del territorio" del Quadro Conoscitivo.  
A tal fine il PSC individua nella tav. PS4.2, cinque zone sottoposte a differente categoria di controllo archeologico preventivo, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 2, 3, 4, 5, 6.
- Per gli ambiti di riqualificazione e trasformazione previsti dal presente Piano e per i Piani Particolareggiati e Comparti d'intervento pregressi non ancora approvati, in qualunque zona di tutela ricadenti, valgono le specifiche disposizioni di cui al successivo comma 7.  
Il RUE stabilisce procedure e strumenti per l'attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo, secondo le disposizioni di cui al successivo comma 8.  
Su tutto il territorio comunale si applicano comunque le disposizioni, derivanti dalla legislazione nazionale vigente, di cui al successivo comma 10 e le specifiche disposizioni per zone ed elementi d'interesse storico-archeologico di cui al precedente art. 10.2.
2. Nella zona A (formazioni di QC 1 - Dossò della Razza e 2 - Paleoalveo del Canale Vecchio/Canale del Lago), salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 50 cm dall'attuale piano di campagna è sottoposto a preeliminarne splateamento dell'arativo.
3. Nella zona B (formazioni di QC 3 - Area Centuriata, 7- Dossò della Lora, 8 - Dossò del Monte e 9 - Conoide della Duchessa), salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 50 cm dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad assistenza archeologica in cantiere durante l'esecuzione di tali attività.

#### ART. 10.2 BIS - TUTELA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO

3. Inoltre, il PSC individua in cartografia i siti sottoposti a tutela con Decreto Ministeriale, che riguardano il Sito "Case Coccioni" (DM 03/12/1980) ed il Sito "La Braglia" o "Case del Lago" (DD MM 03/07/1985 e 07/05/1986), in cui si applicano le disposizioni del D. Lgs 42/2004, Parte II e Parte III.
  4. Per le aree appartenenti alle categorie di cui alle lettere b1) e b2) del secondo comma, valgono gli indirizzi di cui ai commi 7, 8, 9 e 12, le prescrizioni di cui al comma 10 e le direttive di cui al comma 11 dell'Art. 47 delle NA del PTC 2010.
  5. Per l'acquedotto romano di cui alla lettera c) del precedente secondo comma, al fine di tutelare sia il manufatto principale sia gli eventuali nodi idraulici, il PSC stabilisce un'area di tutela di 20 metri per lato dall'asse del tracciato individuato nella Tav. PS4.2, in cui ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo è sottoposto a controllo archeologico preventivo, svolto in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
  6. Per la strada romana obliqua di cui alla lettera d) del precedente secondo comma, il PSC individua un'area di rispetto archeologico di 15 metri per lato dall'asse stradale attuale in cui ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo ad una profondità superiore a 1 metro è sottoposto a controllo archeologico preventivo, svolto in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
  7. Espetate le indagini archeologiche preventive previste per le categorie b2, c e d, per la tutela dei beni archeologici si applicano le disposizioni dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- d) aree di rispetto archeologico alla strada romana obliqua.



1. Il PSC, in coerenza con il PTCF 2010, persegue la tutela e valorizzazione degli elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione e delle aree ove questi elementi della loro consistenza, connotano l'assetto di intere porzioni del paesaggio rurale. Tali elementi sono: strade; strade poderali ed interpoderali; canali di scolo ed irrigazione disposti lungo gli

### CENTURIAZIONE

## ART. 10.3 - ZONE ED ELEMENTI DI TUTELA DELL'IMPIANTO STORICO DELLA

10. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle "Scoperte fortunate" di cui all'art. 90 del D. Lgs 42/2004 s.m.i. e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs 163/2006.

dalla stessa Soprintendenza.

9. Espetate le indagini archeologiche di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di ricerca ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti si applicano le disposizioni dettate

controllo archeologico preventivo.

8. Il RUE stabilisce le procedure per l'attuazione delle precedenti disposizioni, sia per gli interventi diretti che per gli interventi soggetti a POC. Il RUE stabilisce anche i contenuti della "Relazione di indagine archeologica preliminare" che deve accompagnare i progetti degli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo. Il RUE può inoltre precisare, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, le eventuali categorie di lavori o di aree non soggetti a

Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.

7. Gli ambiti di riqualificazione e trasformazione previsti dal PSC, compreso i Piani Particolareggiati (PUA) e Comparti d'Intervento (CD) pregressi non ancora approvati, in qualunque zona ricadenti, salvo specifica diversa disposizione del POC e/o della Soprintendenza per i Beni Archeologici, sono sottoposti a controllo archeologico preventivo con proiezioni geofisiche. Il progetto del PUA dovrà contenere la "Relazione di indagine archeologica preventiva", redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.

Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.

Per i Piani particolareggiati e Comparti d'Intervento di cui al precedente punto b, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la "Relazione di indagine archeologica preliminare", redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.

Gli interventi di cui al precedente punto a, salvo diversa specifica prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, sono sottoposti ad assistenza archeologica in cantiere durante le attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessano una profondità maggiore di 50 cm dal piano di campagna attuale.

b) i Piani Particolareggiati e Comparti d'Intervento (CD) pregressi, approvati e non attuati.

(CD) non completamente attuati;

a) gli interventi di nuova costruzione in lotto libero o ineditato, che non sia stato interessato negli ultimi 50 anni da sostanziali trasformazioni edilizie o urbanistiche documentabili, inclusi i lotti compresi in Piani Particolareggiati o Comparti d'Intervento

archeologico preventivo le seguenti trasformazioni:

6. Nella zona E (formazione di QC 10 - *Territorio urbanizzato*) sono sottoposte a controllo preventivo.

metri dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 2 prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone

5. Nella zona D (formazioni di QC 5 - *Valle di Castelnuovo e 6 - Valle del Gualtirolo*), salvo diversa piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.

4. Nella zona C (formazione di QC 4 - *Valle di Campagne/Valle Re*), salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 80 cm dall'attuale



- il mantenimento e il ripristino dei tracciati e delle relazioni con le altre componenti storiche e/o paesaggistiche;
  - l'utilizzo dei percorsi per la fruizione dei luoghi, anche turistico-culturale;
  - la conservazione degli elementi di pertinenza e di arredo.
2. Il PSC, in conformità con il PTCF 2010, attribuisce agli elementi di cui al precedente comma interesse storico-testimoniale e ne persegue la tutela e valorizzazione attraverso:
    1. Il PSC si prefigge la tutela e la salvaguardia della viabilità storica, definita dalla sede storica dei percorsi, comprensiva degli slarghi e delle piazze, nonché dai relativi elementi di pertinenza e di arredo ancora presenti.

#### ART. 10.5 - VIABILITÀ STORICA

4. In particolare per la Struttura insediativa territoriale storica non urbana di Corte Guattirolo, il PSC la ricomprende entro il perimetro di un "Ambito agricolo ad Agroparco" oggetto di specifico Studio con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della medesima Corte Guattirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale. In tale ambito il RUE disciplinerà gli interventi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi in conformità agli obiettivi definiti da specifico Studio di fattibilità e dal relativo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati.
3. Le aree ricadenti nelle "Strutture insediate territoriali storiche non urbane" di cui al presente articolo fanno parte di norma del territorio rurale e sono assoggettate alle disposizioni di cui ai commi 6, 7, e 8 dell'art. 50 delle NA del PTCF 2010 che il PSC recepisce.
2. Il PSC, coerentemente al PTCF 2010, individua quali "Strutture insediate territoriali storiche non urbane" Corte Valle RE, Corte Guattirolo e le pertinenze di Villa Ferdinando ubicata in Comune di Castelnuovo di Sotto.
1. Il PSC persegue la tutela e la valorizzazione delle "Strutture insediate territoriali storiche non urbane", costituite da sistemi storico-paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediate storiche (come ville, corti agricole, castelli, chiese) caratterizzate dal ruolo territoriale, ancora oggi riconoscibile, di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio. Si tratta pertanto delle principali strutture insediate storiche e delle loro aree di integrazione storico-paesaggistica.

#### ART. 10.4 - STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE

3. Per tali zone ed elementi il PSC recepisce le disposizioni di cui all'art. 48 delle NA del PTCF 2010 che si intendono in questa sede richiamate.
2. Il PSC, in conformità al PTCF 2010, individua nella tav. PS4.1 le zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione presenti nel territorio comunale, distinguendoli secondo le seguenti categorie:
  - a) zone di tutela della struttura centuriata, cioè aree estese in cui l'organizzazione del territorio rurale segue tuttora la struttura centuriata come si è confermata o modificata nel tempo, presentando una particolare concentrazione di elementi che connotano il paesaggio rurale;
  - b) elementi della centuriazione, costituiti da strade, strade poderali e interpoderali, canali di scolo o di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione.
3. Per tali zone ed elementi il PSC recepisce le disposizioni di cui all'art. 48 delle NA del PTCF 2010 che si intendono in questa sede richiamate.



4. Gli edifici esistenti ricadenti negli ambiti e nelle aree del sistema insediativo storico del PSC ovvero sparsi in territorio agricolo e di antico impianto privi di valore storico-culturale-disposizioni del PSC.
3. In particolare il PSC recepisce e perimetra la "Struttura insediativa storica" di Villa Fulcini-Giacobazzi, catalogata nell'allegato 7 alle NA del PTC 2010, individuandola in cartografia con specifica grafia e definendone la disciplina di tutela e valorizzazione nel RUE nel rispetto delle disposizioni del PSC.
2. Per ciascuno di essi il PSC specifica gli interventi ammissibili secondo le seguenti categorie:
  - EDIFICI "EM" → RS (restauro scientifico);
  - EDIFICI "ES" → RRC (restauro e risanamento conservativo) o, quando fattiscenti o parzialmente demoliti, RT (ripristino tipologico), secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE e nel POC;
  - EDIFICI "EA" → RVP (ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica) o RE (ristrutturazione edilizia) secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE e nel POC.
1. Il PSC recepisce ed integra i sistemi e gli immobili tutelati dal PTC ed individua in cartografia, con apposite grafie, gli edifici classificati di valore monumentale "EM", gli edifici classificati di interesse storico-architettonico "ES" e gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale "EA" presenti nel territorio comunale, tra cui quelli vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 Parte Seconda.

#### ART. 10.7 - STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE - EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO - CULTURALE - TESTIMONIALE

3. Per tali sistemi, il PSC recepisce la disciplina e le disposizioni di tutela contenute nell'art. 53 delle NA del PTC 2010 che si intende in questa sede richiamato.
2. Il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche riguarda invece elementi presenti sull'intero territorio provinciale ed è costituito dalle componenti storiche legate alla gestione ed utilizzo delle acque, quali: canali storici ed eventuali alvei abbandonati, nonché strutture e manufatti idraulici quali molini ed altri opifici, impianti di risalita, argini, ponti-canali, chiuse, sbarramenti. In tale sistema è ricompreso il cavo storico "Cavo Cava" che interessa anche il comune di Campegine.
1. Il PSC individua nella Tav. PS4.1 il sistema delle bonifiche storiche che riguarda le aree agricole la cui organizzazione territoriale, costituita da sistema idrografico e sistema insediativo storico (edificato, viabilità e percorsi, compresi poderi ed interpoderali), mantiene sostanzialmente riconoscibile l'assetto assunto in seguito alle bonifiche storiche che hanno interessato la pianura reggiana. Si tratta pertanto di ambiti agricoli che rivestono particolare interesse storico-testimoniale.

#### ART. 10.6 - SISTEMA DELLE BONIFICHE STORICHE E SISTEMA STORICO DELLE ACQUE DERIVATE E DELLE OPERE IDRAULICHE

5. La viabilità storica è disciplinata in conformità alle prescrizioni di cui al comma 6 dell'art. 51 delle NA del PTC 2010 che si intende in questa sede richiamato.
4. Nel PSC, inoltre, la viabilità storica di rango territoriale viene integrata con quella di rango locale, in adempimento all'art. 24 comma 1 del PTPR e alle disposizioni del PTC 2010.
3. Il PTC 2010 contiene l'individuazione della viabilità storica alla scala territoriale e stabilisce i criteri generali di tutela, articolandoli in base alla funzione assunta attualmente dai tracciati storici; tali individuazioni e criteri sono fatti propri dal presente PSC.



- testimoniale non hanno siglatura e sono sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia senza vincoli alla trasformazione planivolumetrica (RE).
5. Per tutti tali edifici, con le esclusioni della legislazione vigente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi conservativi e di recupero specificati nel RUE.
6. In particolare, per gli edifici esistenti di cui al precedente comma 4, sono altresì ammessi, nel rispetto delle presenti norme e del RUE, i seguenti interventi:
- demolizione con o senza ricostruzione;
  - ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - modifica di destinazione d'uso.
7. La ristrutturazione edilizia con ampliamento e la ristrutturazione urbanistica di cui al comma precedente non è ammessa per gli edifici privi di valore sparsi in territorio rurale e destinati ad usi extragricoli, fatti salvi i casi di ampliamento contemplati all'art. A-21 dell'allegato alla Legge Rg. 20/2000 comma 2, lettera d), nonché i casi di cui alla direttiva riportata alla lettera g) del 4 comma dell'art. 6 delle Norme del PTCF vigente.
8. E' demandata al RUE la definizione puntuale degli usi ammessi, la definizione delle categorie d'intervento e la disciplina di tipo "diffuso" inerente il decoro, l'ornato, l'uso di materiali e colori.

1. Il PSC persegue l'obiettivo di riduzione del rischio sismico definendo gli scenari di pericolosità sismica locale, identificando le parti di territorio suscettibili di effetti di sito e di altri tipi di effetti locali, in coerenza con la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti in materia (DM 14/01/2008; DAL RER 112/2007).
2. Il territorio comunale di Campegine appartiene alla Zona 3 della classificazione sismica ai sensi dell'OPCM 3274/2003.
3. Lo Studio Geologico - Sismico indica il livello di approfondimento eseguito, le indagini effettuate ed i risultati ottenuti. Detta analisi è corredata da Cartografia di microzonazione sismica semplificata, che riporta le delimitazioni delle aree in funzione dei livelli di approfondimento previsti nella DAL RER 112/2007, individuando i fattori di amplificazione di PGA ed IS definiti in base alle tabelle dell'allegato A2.1.2 della suddetta DAL. Tale cartografia individua inoltre le indagini ed i livelli di analisi di approfondimento che devono essere effettuate in fase attuativa degli interventi.
4. Il PSC, in coerenza degli esiti delle valutazioni operate nello Studio geologico-sismico, fornisce prescrizioni e indirizzi necessari alla progettazione degli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE) ai quali compete la disciplina attuativa delle trasformazioni del territorio considerato. Tali prescrizioni ed indirizzi sono sinteticamente descritti nelle Schede normative degli ambiti di riqualificazione e trasformazione.

#### ART. 11.2 - RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E MICROZONAZIONE SISMICA

1. Il PSCP 2010 recepisce ed integra, nella tav. P7, la delimitazione delle Fasce Fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, che vengono classificate come segue:
- Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattribuibili durante gli stati di piena;
  - Fascia di esondazione (Fascia B), costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni;
  - Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.
2. Il territorio del comune di Campegine ricade in parte nella Fascia C - Area di inondazione per piena catastrofica, come riportato nella cartografia di PSC che recepisce la delimitazione del PSCP 2010.
3. Nella fascia C il PSC persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti, ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e della L.R. 01/2005, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del PSCP 2010.
4. Il PSC assegna al RUE e al POC la regolamentazione delle attività consentite, dei limiti e dei divieti per i territori ricadenti in fascia C.

#### ART. 11.1 - FASCE FLUVIALI E RISCHIO IDRAULICO

### TITOLO V - LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DA CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE



5. Negli ambiti in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico e/o strategiche, sono da eseguirsi analisi approfondite di terzo livello.
6. Le indagini effettuate negli approfondimenti del PSC forniscono anche indicazioni per la scelta localizzata degli edifici, loro tipologia e per la progettazione preliminare degli interventi. Restano ferme le indagini e gli studi integrativi richiesti per la progettazione e la realizzazione delle opere.
7. Per l'attuazione degli interventi relativi agli ambiti di cui alle Schede normative allegata alle presenti NA, si dovrà ottemperare alle prescrizioni specifiche inserite negli studi idrogeologici, litotecnici e di microzonazione sismica contenuti nelle Schede di analisi di fattibilità geologica-analisi sismica e nella Valsat. In sede di POC andranno definiti, in riferimento ai livelli di pericolosità sismica locale, di cui a specifico elaborato, i livelli di vulnerabilità ed esposizione urbana nonché di rischio d'ambito, dettandone le più opportune norme di prevenzione antisismica urbanistica.

1. Allo scopo di garantire nel tempo la conservazione di adeguati standard di qualità della risorsa idropotabile sotterranea destinata al consumo umano, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., vengono individuate in cartografia di PSC le Zone di rispetto dei campi acquiferi ENIA presenti nel territorio comunale, secondo un perimetro di "tutela ristretta" e di "tutela allargata".

### ART. 12.3 – ZONE DI TUTELA DEL CAMPO POZZI DI CAPRARÀ

5. Per i fontanili di cui al precedente comma 2, valgono le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 82 delle NA del PTCF 2010.
4. Nei settori di ricarica di tipo B di cui al precedente comma 2 vanno rispettate le disposizioni dell'art. 45 delle norme del PTA e le disposizioni di cui al comma 3 e comma 4 dell'art. 82 delle NA del PTCF 2010.
3. Il territorio comunale è interessato dal Settore di ricarica di tipo B e dalla presenza di Fontanili, che vengono individuati in cartografia di PSC.
  - 4) settori di ricarica di tipo D: fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale subalvea;
  - 3) settori di ricarica di tipo C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B;
  - 2) settori di ricarica di tipo B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale;
  - 1) settori di ricarica di tipo A: aree caratterizzate da ricarica diretta della falda, idrogeologicamente identificabili come sistema monostato, contenente una falda freatica in continuità con la superficie da cui riceve alimentazione per infiltrazione;
  - a) aree di ricarica delle falde, distinte nei seguenti settori:
    - 1) settori di ricarica di tipo A: aree caratterizzate da ricarica diretta della falda, idrogeologicamente identificabili come sistema monostato, contenente una falda freatica in continuità con la superficie da cui riceve alimentazione per infiltrazione;
    - 2) settori di ricarica di tipo B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale;
    - 3) settori di ricarica di tipo C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B;
    - 4) settori di ricarica di tipo D: fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale subalvea;
2. Le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura si articolano in:
  1. Le disposizioni riguardanti le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura sono finalizzate alla tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche sotterranee, in riferimento all'utilizzo idropotabile delle medesime.

### ART. 12.2 – ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERANEE NEL TERRITORIO DI PEDECOLLINA-PIANURA

2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, in tutto il territorio comunale si applicano gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al Titolo VII delle NA del PTCF 2010.
  - obiettivi di qualità ambientale per i corpi idrici significativi superficiali e sotterranei;
  - obiettivi di qualità per i corpi idrici a specifica destinazione;
  - obiettivi di tutela attraverso l'equilibrio del bilancio idrico ed il mantenimento del deflusso Minimo Vitale (DMV) nei corsi d'acqua.
1. Il PSC, in conformità con il PTCF 2010, persegue i seguenti obiettivi in merito alla tutela della risorsa idrica:

### ART. 12.1 – TUTELA DELLA RISORSA IDRICA

## TITOLO VI – TUTELA QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERANEE



2. Il PSC demanda al RUE la disciplina delle attività e realizzazioni vietate, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

1. In conformità al PTCF 2010, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico di categoria b1) e b2), nelle zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e nelle zone di tutela naturalistica presenti nel territorio comunale, è vietata,

#### ART. 13.4 - INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE

1. Il PSC, in coerenza con il PTCF 2010, tutela dall'inquinamento luminoso le Aree naturali protette ed i siti di Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale.
2. Nelle aree di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di protezione definite dalla LR 19/2003 e dal PTCF 2010.

#### ART. 13.3 - ZONE DI PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. Il PTCF 2010 individua, nella Tav. P13, le zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero di rifiuti presenti nel territorio comunale di Campegine.
2. Sono considerati impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti rispettivamente:
  - gli impianti per l'esercizio delle attività di smaltimento di cui alla Tab. B – parte IV del DLgs 152/2006;
  - gli impianti per l'esercizio delle attività di recupero di cui alla Tab. C – parte IV del DLgs 152/2006.
3. Nelle zone di cui al 1 comma si applicano le disposizioni di cui all'art. 92 del PTCF 2010.

#### DEI RIFIUTI

#### ART. 13.2 - ZONE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA GESTIONE

1. Le fasce di rispetto ed i corridoi di fattibilità per gli impianti e le linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.
2. Il PSC recepisce gli impianti e le linee elettriche esistenti con le relative fasce di rispetto, individua - ove previsti - i corridoi di fattibilità di interesse sovracomunale ed introduce gli aggiornamenti derivanti dai programmi di sviluppo delle linee di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, in conformità alle disposizioni di cui alla legislazione vigente ed alle direttive di cui all'articolo 91 delle NA del PTCF 2010.
3. La fascia di rispetto viene definita nel PSC per tutti gli impianti e le linee costruiti od autorizzati, con tensione superiore o uguale a 15.000 volt in relazione alle caratteristiche della linea al fine di assicurare il raggiungimento dell'"obiettivo di qualità" per l'esposizione della popolazione al campo magnetico di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008.
4. In cartografia di PSC viene inoltre indicata, a fini cautelativi, anche la "fascia di attenzione" corrispondente al valore di 0,2 µT, contemplata dal capo IV della DGR 197/2001 oggi abrogato.

#### DELL'ENERGIA ELETTRICA

#### ART. 13.1 - IMPIANTI E LINEE PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE

### TITOLO VII - ALTRE TUTELE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI



all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalistiche aventi finalità turistica locale.

2. Il RUE prevede, anche attraverso apposite disposizioni o il rinvio a specifici piani di arredo urbano, a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli pubblicitari.









# cccdp



Via Lombardia n.7  
42100 Reggio Emilia  
Tel 0522 920460  
Fax 0522 920794  
www.ccdp.org.com  
e-mail: info@cccdp.org.com  
c.f.p. Iva 00474840352

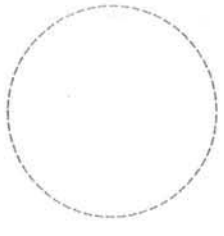
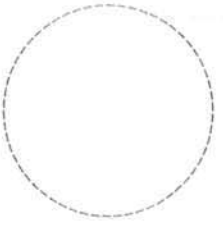
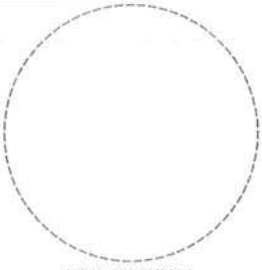


centro cooperativo di progettazione scr  
architettura ingegneria urbanistica

Il Progettista  
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario



# NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

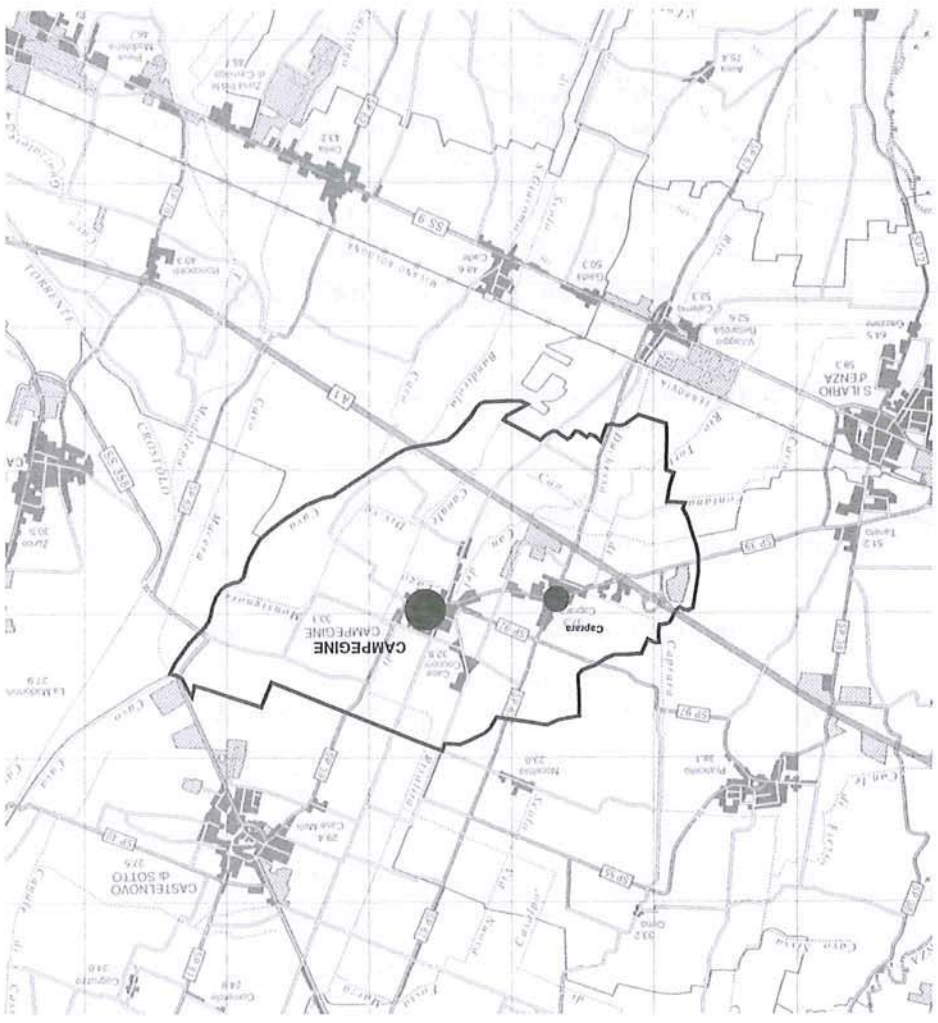
# VOL. RUE

Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

Adottato con D.C. n° 22 del 29/04/2010

Approvato con D.C. n° del

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI CAMPEGINE



**CAPO VI° - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' PER LA LORO ATTUAZIONE****ART. 23 - DEFINIZIONE**

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti Artt. 19 e 20 ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal RUE, si suddividono nelle seguenti categorie:

**PU1** = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti (Art. 19 del RUE);

**PU2** = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria e cioè non a diretto servizio degli insediamenti (Art. 20 del RUE);

**Pp** = Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici.

2. Gli stalli per stationamento autoveature nei parcheggi PU1; PU2; Pp devono avere dimensioni minime di ml. 3,50 x 5,00 nel caso di parcheggi per portatori di handicaps e di ml. 2,50 x 5,00 negli altri casi.

3. Gli stalli per lo stationamento degli autotreni, con particolare riferimento alle zone produttive, devono avere dimensioni adeguate a consentire la sosta degli autocaricoli e dei camion con il rimorchio (ml. 3,50 x 20,00)

**Art. 23.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)**

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria PU1 sono parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato ed urbanizzabile, le esigenze di sosta e di parcheggio dovute al carico urbanistico indotto dagli insediamenti.

2. I parcheggi PU1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l' idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si tiene conto dei parcheggi PU1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale migliorata comunque di mt. 1,50.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU1, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stationamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU1 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.

7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1



- posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che non siano previsti spazi appositi fuori dalle aree PU1.
8. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo PU1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SC, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.
9. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi PU1 sono richiesti in rapporto alla SC del progetto.
10. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse secondo quanto previsto al precedente Art. 18.3.
11. La dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è specificata nelle norme di zona e sub ambito; ove ciò non avvenga, in sede di intervento i parcheggi PU1 vanno reperiti in rapporto all'aumento di carico urbanistico indotto dall'intervento stesso secondo le quantità evidenziate nella seguente tabella.

10 Mq/37 Mq di SC	Abitazioni private (Uso 1.1)
10 Mq/37 Mq di SU	Abitazioni agricole (Uso 6.1)
10 Mq/37 Mq di SC	Abitazioni collettive (Uso 1.2)
20 Mq/100 Mq di SC	Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)
20 Mq/100 Mq di SC	Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)
40 Mq/100 Mq di SC	Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)
40 Mq/100 Mq di SC	Servizi religiosi (Uso 2.4)
3 Mq/100 Mq di area a parco	Attrezzature del verde (Uso 2.5)
40 Mq/100 Mq di SC	Esercizi di vicinato (Uso 3.1)
40 Mq/100 Mq di SC	Medie e Grandi strutture di vendita (Usi 3.2; 3.3; 3.4)
15 Mq/100 Mq di SC	Botteghe (Uso 4.1)
40 Mq/100 Mq di SC 60 Mq/100 Mq di SC 100 Mq/100 Mq di SC	- per esercizi fino a 400 mq. - per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq. - per esercizi oltre 1.000 mq.
40 Mq/100 Mq di SC	Uffici e studi (Uso 4.3)
60 Mq/100 Mq di SC	Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)
100 Mq/100 Mq di SC	Attrezzature espositive (Uso 4.5)
40 Mq/100 Mq di SC	Attrezzature ricettive (Uso 4.6)
40 Mq/100 Mq di SC	Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)
40 Mq/100 Mq di SC	Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8)
40 Mq/100 Mq di SC	Attrezzature culturali (Uso 4.9)
100 Mq/100 Mq di SC	Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)
10% area d'intervento per impianti scoperti; 80 Mq/100Mq di SC per impianti coperti	Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)
10% area d'intervento	Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)
8% della SC	Opifici artigiani (Uso 5.1)
8% della SC	Impianti industriali (Uso 5.2)
60 Mq/100 Mq di SC	Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)
20 Mq/100 Mq di SC	Magazzini e depositi (Uso 5.4)



1. I parcheggi e le autorimesse Pp sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfare le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del soggetto che presenta la SCIA o gli altri titoli abilitativi. Per i parcheggi Pp connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, dovrà essere assicurato l'uso da parte della clientela.
2. I parcheggi Pp fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso, ai successivi comma 11 e 12. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.
3. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo Pp sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.

#### **compongono le unità edilizie o edifici (Pp)**

### **Art. 23.3 - Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che**

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria PU2 sono parcheggi pubblici di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio della popolazione comunale, della popolazione turistica e del fabbisogno di parcheggi dovuto al carico urbanistico indotto dalle attrezzature collettive.
2. I parcheggi PU2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'edilizia urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici soggetti a PUA, essi, ove richiesti dalle norme d'Ambito, vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU2 sono sempre completamente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal RUE o dalle schede d'ambito; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si considera il parcheggio PU2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU2, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU2 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU2 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.
6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.
7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che al di fuori delle aree PU2 non siano previsti spazi appositi.

### **Art. 23.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)**



4. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi Pp sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.
5. Quando nella stessa unità edilizia vi sia compresenza di più usi, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; a tale fine le quote di parcheggi Pp richieste dalle normative d'ambito in base alla funzione d'uso prevalente assegnata all'ambito stesso, andranno incrementate delle quote derivanti dalla eventuale presenza nei progetti di usi complementari per i quali sono previsti standard superiori a quelli dell'uso prevalente.
6. Le dimensioni minime del posto auto devono essere di 2,50 x 5,00 ml e ai fini del dimensionamento dello standard minimo espresso in Mq, di superficie destinata a parcheggio ad ogni posto auto non possono corrispondere più di 25 mq, di area destinata a Pp compresi gli spazi di accesso e manovra.
7. I parcheggi Pp, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
8. Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo Pp di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a 3,50 mt., si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla altezza utile effettiva.
9. Previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione con il Comune è possibile, in casi del tutto particolari, il reperimento dei parcheggi Pp in altre aree di cui il richiedente il titolo abilitativo dimostra la disponibilità e che siano ubicate in modo idoneo a garantire funzionalità all'intervento. Tali aree potranno essere garantite all'uso stabilito con atto d'obbligo o convenzione per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tale dotazione di parcheggi.
10. Nell'area a parcheggio di tipo Pp relativi ad usi commerciali andrà ricavato 1 posto/bici-motociclo ogni 5 posti/auto.
11. La dotazione minima di parcheggi di tipo Pp per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, compresi gli spazi di accesso e manovra e fatto salvo l'obbligo di rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 12 per le nuove costruzioni, è la seguente :

27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio	Abitazioni private (Uso 1.1)
27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio	Abitazioni agricole (Uso 6.1)
27 Mq/100 Mq di SU	Abitazioni collettive (Uso 1.2)
27 Mq/100 Mq di SU	Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)
27 Mq/100 Mq di SU	Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)
50 Mq/100 Mq di SU	Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)
50 Mq/100 Mq di SU	Servizi religiosi (Uso 2.4)
in base ai progetti di intervento	Attrezzature del verde (Uso 2.5)
27 Mq/100 Mq di SU	Esercizi di vicinato (Uso 3.1)
Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4): - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita   1 posto auto ogni 30 mq. di Sv o frazione	



1 posto auto ogni 18 mq. di Sv o frazione	- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita	27 Mq/100 Mq di SU
1 posto auto ogni 13 mq. di Sv o frazione	- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
1 posto auto ogni 8 mq. di Sv o frazione	- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i>		
1 posto auto ogni 40 mq. di Sv o frazione	- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
1 posto auto ogni 25 mq. di Sv o frazione	- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
1 posto auto ogni 20 mq. di Sv o frazione	- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
1 posto auto ogni 16 mq. di Sv o frazione	- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Botteghe (Uso 4.1)</i>		
80 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 4 posti auto/100 Mq di SU	- per esercizi fino a 400 mq.	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
160 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 8 posti auto/100 Mq di SU	- per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq.	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU	- per esercizi oltre 1.000 mq.	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Uffici e studi (Uso 4.3)</i>		
40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)</i>		
200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature espositive (Uso 4.5)</i>		
60 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 3 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature ricettive (Uso 4.6)</i>		
40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)</i>		
40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature socio-sanitarie (Uso 4.8)</i>		
40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature culturali (Uso 4.9)</i>		
200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)</i>		
40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)</i>		
40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU		40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)</i>		
27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU		27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Opifici artigiani (Uso 5.1)</i>		
27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU		27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Impianti industriali (Uso 5.2)</i>		
27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU		27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)</i>		
27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU		27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Magazzini e depositi (Uso 5.4)</i>		

12. In particolare nei casi di abitazioni private (uso 1.1) di nuova costruzione (anche attraverso demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a qualunque uso destinati nello stato di fatto) è richiesta una dotazione minima di parcheggi Pp pari :
- ad un posto auto coperto per alloggi di SU fino a 50 mq;
  - a due posti auto, dei quali uno coperto, per alloggi di SU superiore a 50 mq.
13. Per quanto concerne in particolare i parcheggi pertinenziali relativi ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa, la dotazione minima è quella prescritta al precedente comma 11 mentre le caratteristiche localizzative, organizzative, tipologiche ed i casi di possibile riduzione delle dotazioni sono quelle descritte al punto 5.2 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23/09/1999 e s.m.i..



**PARTE SECONDA**  
**REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE**  
**TRASFORMAZIONI**  
**TITOLO I – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E**  
**ARCHEOLOGICO**  
**CAPO I - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL**  
**PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE - TESTIMONIALE**

**ART. 31 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. La presente disciplina particolareggiata, redatta ai sensi degli Artt. A-7; A-8; A-9 della Legge Regionale n°20/2000 e dell'Art. 5 della Legge Regionale n°31/2002, si applica:

- a) alle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti IS);  
 b) agli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;  
 "EM" - edifici classificati di valore monumentale;  
 "ES" - edifici di interesse storico – architettonico (valore tipologico);  
 "EA" - edifici di interesse storico – testimoniale (valore ambientale);  
 tutti evidenziati negli elaborati grafici del PSC e del R.U.E.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale si attuano nel rispetto delle categorie normative evidenziate nelle schede operative della conservazione attraverso il combinato disposto della presente disciplina particolareggiata e degli articoli relativi ai diversi ambiti e zone di PSC, di RUE e di POC in cui i singoli edifici ed immobili ricadono.

3. In caso di contrasto tra PSC e Disciplina particolareggiata, prevale la disciplina particolareggiata cui si deve fare riferimento anche per valutare le eventuali richieste di trasformazione della destinazione d'uso prevalente degli immobili esistenti nello stato di fatto.

**Art. 31.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero**

1. Le domande di permesso di costruire e le SCIA relative al patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale, oltre che dalla documentazione richiesta per i diversi titoli abilitativi dal RUE, dovranno essere corredate anche dai seguenti elaborati ed elementi di analisi e progettuali specifici:

a) rilievo quotato dallo stato di fatto in scala 1:50 degli edifici classificati di valore monumentale sottoposti a restauro scientifico, con piante, prospetti interni ed esterni, evidenziazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, visualizzazione dei sistemi di copertura e dei materiali, sezioni significative in numero sufficiente per una corretta lettura tipologica dell'edificio;

b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 per gli edifici di interesse storico - architettonico assoggettati a restauro e risanamento conservativo, con obbligo di rappresentazione dei medesimi elementi di cui alla precedente lettera a);

c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:200 per tutti gli altri edifici, eventualmente tramite l'assemblaggio delle planimetrie di accatastamento per gli edifici privi di valore;

d) rilievo delle aree esterne di pertinenza con la visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale delle aree medesime (quali ad esempio alberature, recinzioni, pilastri, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di



inquadrate l'intervento nel contesto per una profondità idonea a comprendere le unità immobiliari e/o gli spazi pubblici confinanti su tutti i lati del perimetro che racchiude l'unità d'intervento; nel caso di edifici isolati il rilievo dello stato di fatto dovrà comprendere anche i fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondità minima di m. 50 a partire dal perimetro del fabbricato oggetto d'intervento;

e) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'esterno e agli interni degli immobili con ripresa dei particolari costruttivi significativi.

2. Nel caso d'intervento su immobili recuperati o ristrutturati per fini produttivi agricoli vanno presentati anche gli elaborati specificatamente richiesti per gli ambiti rurali ed i progetti edilizi dovranno essere elaborati nel rispetto dei combinati disposti della presente disciplina particolareggiata e delle norme relative allo specifico ambito e/o zona in cui l'edificio da recuperare ricade.

3. Per gli interventi eventualmente assoggettati a PUA o a titoli abilitativi subordinati a convenzione attuativa, la documentazione andrà ulteriormente integrata con la convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione eventualmente a carico dei soggetti richiedenti e con gli stralci del piano urbanistico attuativo che si riterranno opportuni.

4. Le SCIA o i permessi di costruire relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni dovranno essere corredati dai prescritti pareri della Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia Romagna e/o dai pareri resi obbligatori da specifiche Leggi Nazionali e Regionali in materia di tutela delle cose di interesse artistico.

### **Art. 31.2 – Modalità di attuazione**

1. Le modalità di attuazione della presente disciplina, indipendentemente dall'ambito o dalla zona specifica di PSC, RUE e POC in cui ricade il patrimonio edilizio da recuperare, si articolano secondo i seguenti criteri:

a) intervento diretto al di fuori del POC, attraverso i titoli abilitativi previsti per le diverse casistiche negli articoli del Titolo III° capo III° del presente RUE;

b) PUA ed inserimento nel POC, in attuazione di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno fare ricorso agli strumenti preventivi di cui al successivo Art 31.4.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di realizzazione di opere interne si attuano sempre per intervento diretto relativo alle singole unità immobiliari interessate, fatti salvi i diritti dei confinanti e degli eventuali condomini.

3. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria si possono attuare :

a) Ambiti "IS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia, nel rispetto delle unità minime evidenziate negli elaborati cartografici della disciplina particolareggiata; dette unità minime d'intervento, ove non siano coincidenti con i limiti fisici e/o catastali delle unità edilizie, potranno essere corrette previo inoltro della domanda di valutazione preventiva di cui all'Art. 6.3;

b) Edifici esterni agli ambiti "IS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia secondo unità minime da concordare con i competenti uffici comunali attraverso la presentazione di dettagliata documentazione tecnica;

c) Per intervento preventivo (PUA) nei casi previsti dal successivo Art. 31.4.

### **Art. 31.3 – Intervento diretto e progettazione per fasi**

1. Le unità minime d'intervento diretto individuate negli elaborati grafici della disciplina particolareggiata devono essere di norma oggetto di un unico titolo abilitativo sotteso da un progetto unitario che rispetti le categorie normative d'intervento assegnate dal RUE.



2. Ove tuttavia, per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà, si rendesse indispensabile favorire interventi di recupero più articolati, potranno essere consentiti interventi frazionati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare. Ciascuno di detti livelli minimi potrà essere oggetto di uno specifico titolo abilitativo inquadrato in un progetto di massima riguardante il complesso degli immobili compresi nell'unità minima d'intervento.
3. In tal caso è richiesto il permesso di costruire articolato per fasi ed è prescritta la presentazione del progetto relativo alla fase d'intervento per la quale si richiede il titolo abilitativo ed il suo inquadramento esteso all'unità minima d'intervento nella scala 1:200 con lo scopo di consentire la verifica di compatibilità tra le soluzioni progettuali adottate per la fase d'intervento e le prescrizioni della disciplina particolareggiata relative all'unità minima d'intervento interessata dal progetto di fase.

#### **Art. 31.4 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale**

1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere adottati dall'Amministrazione Comunale tramite PUA ed inserimento nel POC, eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario coinvolgere nei progetti più unità minime d'intervento diretto ovvero attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti.
2. Gli interventi urbanistici preventivi, attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potranno prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati nelle tavole della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili chiaramente privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.
3. In sede di elaborazione dei piani attuativi preventivi di cui al presente articolo andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; il piano urbanistico attuativo preciserà anche i limiti di altezza e gli indici fondari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere.

#### **Art. 31.5 - Prescrizioni per gli interventi edilizi di recupero**

##### **Art. 31.5.1 - Interventi di restauro scientifico**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzando i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni,
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale,
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chioschi;



- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- muraure portanti sia interne che esterne,
  - solai e volte,
  - scale,
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche, condizionatori, pannelli fotovoltaici e solari, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.
3. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.

#### Art. 31.5.2 – Interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC)

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.
4. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta di norma la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di finili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni verticali e orizzontali di tipo a sopalco e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina.
6. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico "ES" devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:
  - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
  - eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue dell'impianto originario;
  - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
  - possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare



il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;

- possibilità di tamponamento esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, ecc., assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento delle luci dei porticati e delle aperture dei fienili non dovrà essere realizzato in muratura piena ma realizzato con elementi vetriati, tamponamenti in legno, metallo (ad esclusione di quelli in alluminio anodizzato) o diaframmi in laterizio a gelosia. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;

- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo alle strutture verticali e le chiusure di tamponamento; alla struttura e al manto di copertura; alle partiture orizzontali interne; agli sporti di gronda; agli eventuali cornicioni, alle lattonerie di ogni genere; alla tinteggiatura delle parti esterne intonacate; alle chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.; alle inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra; ai comignoli, alle soglie e agli eventuali bancali delle finestre; alle pavimentazioni esterne; alle recinzioni;
- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi sovrapposti, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale, firmato da un tecnico abilitato.

#### Art. 31.5.3 – Prescrizioni tecniche per il recupero degli edifici soggetti a Restauro scientifico (RS) e Restauro e risanamento conservativo (RRC)

1. In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico (RS) e a restauro e risanamento conservativo (RRC) dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

##### a) PARTI STRUTTURALI:

- Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o partiture, nel rispetto tuttavia delle indicazioni contenute nella definizione delle categorie normative d'intervento RS e RRC; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione e/o per esigenze di consolidamento antisismico, sono consentite, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
- Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte degli uffici comunali competenti, l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere.
- I corpi scala originari ed i soffitti a volte, a botte o a crociera, vanno conservati nella loro posizione originaria così come vanno conservati le pilastrate, i portici, i loggiati, gli androni (con particolare riferimento alla "porta morta") dell'impianto originario non ancora trasformati; quelli trasformati, ove possibile, vanno ripristinati.
- Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di



- compatibilmente con le aperture.
- garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate con ferri verniciati e non con zincatura a vista. Le parti in ferro recuperate dovranno Le parti in ferro che vengono sostituite o di nuovo inserimento dovranno essere realizzate persiane in ferro, alluminio o pvc né tantomeno di serrande ed avvolgibili.
- persiane, dovrà essere del tipo all'italiana in legno smaltato; non è ammesso l'uso di scuri o vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato a rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; è tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o con i caratteri tipologici dell'unità edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente è contrastante caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità non evidenzia la necessità Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originali.
- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o "liberty" essere conservati.
- tali casi gli elementi antichi di particolare pregio, pur potendo essere rimossi, dovranno potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, eventualmente vigente.
- base di campioni di tinta in loco nel rispetto dei contenuti prescrittivi del piano del colore l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti strada, nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento, che sia sufficientemente lavabili; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti agiunti in epoche successive soluzione "a mattoni a faccia vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici ammessi il rivestimento delle murature non in pietra con intonaco a base di calce; la È prescritta la conservazione delle murature in pietra a vista, mentre potrà essere grande dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.
- progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della ed il paesaggio in sede di progetto; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni all'impianto originario, dovrà essere valutata dalla Commissione per la qualità architettonica coperture, mentre la conservazione dei camini, torrioni, altane, ecc. non appartenenti non più di una per unità edilizia; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle uso nella tradizione costruttiva storica locale; le antenne radiotelevisive dovranno essere È prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi o altri materiali in b) PARTI NON STRUTTURALI:
- dimensione non superiore a mq. 0,50.
- Per i servizi igienici e altri locali di servizio potrà essere consentito un lucernario di del tetto che prospettano su piazze pubbliche.
- corrispondenti, fatto salvo che non sono ammessi abbaini e lucernari in falda per le falde falda, purché abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani



**c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:**

- Il rivestimento delle superfici di calpestio delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento, più raramente marmo).
- La pavimentazione originaria dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono e comunque andranno salvaguardate quelle giardini storici e/o vincolate per la loro particolare bellezza; dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i pilastri, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

**d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:**

- È ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata; l'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di suo utilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); ciò vale anche per l'eventuale rifacimento o la realizzazione ex - novo di scale e soppalchi.

2. In tutte le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo in cattive e pessime condizioni statico - igieniche, tanto per le tecnologie costruttive e i materiali da costruzione quanto per le modalità dell'intervento di recupero, andranno osservate le indicazioni di cui alle lettere a); b) e c) del precedente comma 1, ferma restando tuttavia la facoltà dell'Organo comunale competente di assentire interventi di recupero più decisamente orientati al rinnovo strutturale e funzionale delle unità immobiliari ed edilizie, previo parere favorevole alla proposta da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

**Art. 31.5.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP)**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) riguardano le unità edilizie di valore ambientale - testimoniale o con elementi di valore ambientale, individuate nella cartografia del RUE con la siglatura "EA", per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

2. Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati relativi allo stato di fatto), con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi interni, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planivolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata. E' in ogni caso esclusa la integrale demolizione e la successiva fedele ricostruzione del fabbricato.

3. Nell'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui), l'eliminazione delle superfezioni precarie, il riordino



4. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.

#### Art. 31.5.5 – Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti:

- nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici,
- nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato che consista anche in una riduzione del volume, mantenendosi nell'ambito della sagoma e sulla medesima area di sedime.

4. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- a) il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico,
  - b) la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto circostante,
  - c) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,
  - d) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,
  - e) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### Art. 31.5.6 – Prescrizioni tecniche per il recupero degli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica e a Ristrutturazione edilizia

1. In tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia vanno rispettate le indicazioni d'intervento contenute nei precedenti Artt. 31.5.4 e 31.5.5, con facoltà dell'Organo comunale competente e/o della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio di richiedere il rispetto, anche parziale, delle prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di cui al comma 2 del precedente Art. 31.5.3 in rapporto alla consistenza e alla documentata qualità degli elementi tipologici eventualmente presenti nello stato di fatto.

2. Più in particolare in tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia (RE) dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali dell'ambito storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al comma 1 del precedente Art. 31.5.3 quando trattasi di unità edilizie di limitate dimensioni che sono inserite in una cortina omogenea, mentre nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne fermo restando il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
3. Negli interventi di recupero degli edifici di valore storico – testimoniale "EA" andranno comunque salvaguardati gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, con particolare riferimento all'edilizia storica propria della tradizione locale (porta morta; copertura in coppi, porticati, gelosie, ecc.).



1. Gli scavi tesi alla formazione di nuovi scantinati sono di norma vietati.

#### **Art. 31.7 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati**

4. Nell'ambito degli interventi preventivi le nuove pavimentazioni di strade, percorsi pedonali, androni e portici vanno fatte utilizzando materiali omogenei ed escludendo possibilmente l'asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.
3. La sistemazione o il rifacimento delle superfici destinate alla pubblica viabilità e a pedonali pubblici andrà operata tenendo conto dei tipi di pavimentazione originari desumibili da foto d'epoca o da saggi fatti allo scopo e ciò al fine di ripristinarli ove possibile e di adottare materiali più consoni al carattere storico degli insediamenti.
2. In particolare per quanto riguarda la sistemazione delle piazze pubbliche è prescritta l'adozione di un progetto di intervento di iniziativa pubblica che definirà l'uso e la sistemazione degli spazi scoperti, i tipi di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano, l'eventuale sistemazione delle cortine edificate che delimitano la piazza in armonia con le categorie normative d'intervento previste nella presente disciplina.
1. Tutti gli interventi di arredo urbano e di sistemazione degli spazi pavimentati scoperti dovranno essere realizzati nell'ambito di programmi concordati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle indicazioni contenute nei Piani dell'arredo urbano e del colore eventualmente vigenti.

#### **Art. 31.6 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano**

3. Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostruire l'integrità del patrimonio edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edili e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chioschi;
  - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
1. Sono interventi di ripristino tipologico quelli che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.

#### **Art. 31.5.7 - Interventi di ripristino tipologico (RT)**

4. Nel territorio urbanizzato, per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammesse anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità edilizie di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelli in ferro verniciato, non con zinatura a vista, di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale dell'ambito storico e armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.



- seguenti obiettivi:
1. Le destinazioni d'uso prevalenti presenti nello stato di fatto per le unità edilizie soggette a disciplina particolareggiata sono indicate nelle corrispondenti schede di Censimento del patrimonio edilizio urbano ed extraurbano allegate al Quadro conoscitivo del PSC ovvero desunte dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato o dal certificato storico catastale, mentre le destinazioni di progetto vengono regolamentate nella presente disciplina tenendo conto del valore storico - culturale - testimoniale degli edifici e della loro classificazione tipologica.
  2. Le destinazioni d'uso di progetto che comportano cambio d'uso devono essere valutate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e devono essere orientate ai seguenti obiettivi:

#### **edilizio di valore storico - culturale - testimoniale**

#### **Art. 31.10 - Principi generali per le trasformazioni d'uso nel recupero del patrimonio**

1. Nelle aree soggette a disciplina particolareggiata, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono concorrere, pur nel rispetto delle tipologie di interesse storico - culturale - testimoniale, al miglioramento delle condizioni di mobilità (ciclabile, pedonale ed anche veicolare) ed alla qualificazione del sistema dei parcheggi e dei servizi residenziali con particolare riferimento alle autorimesse coperte.
2. A tal fine e nella prospettiva di giungere alla pedonalizzazione delle piazze pubbliche di rilievo storico - ambientale, di migliorare le condizioni della viabilità di attraversamento, di incrementare la dotazione dei parcheggi e di autorimesse coperte, di ricavarne spazi pubblici o di uso pubblico per il sistema di viabilità ciclabile e/o pedonale, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con i privati la cessione al Comune di spazi pubblici, la realizzazione di autorimesse coperte anche su aree libere nel rispetto degli impianti tipologici significativi e dei caratteri ambientali degli ambiti storici, l'ampliamento e/o la rettifica delle sedi varie nel rispetto delle cortine edificate di valore storico - architettonico.

#### **parcheggi pubblici**

#### **Art. 31.9 - Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei**

1. Quando le previsioni grafiche della presente disciplina evidenziano spazi pubblici, il titolo abilitativo relativo all'unità minima d'intervento in cui detti spazi ricadono è subordinato alla loro cessione al Comune tramite apposito atto convenzionale.
2. Nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, la individuazione degli spazi pubblici e la loro cessione al Comune sarà fatta e regolamentata in sede di P.U.A.; in quella sede potranno altresì essere individuati anche spazi privati da assoggettare ad uso pubblico con obbligo di prevedere tale regime d'uso almeno per gli androni ed i percorsi veicolari che servono a migliorare il sistema di mobilità e a rendere accessibili spazi collettivi o di uso condominiale interclusi.

#### **Art. 31.8 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici**

2. Nel caso in cui debbano essere eseguiti scavi per la formazione di rampe, drenaggi, precauzioni ed attenzioni necessarie alla salvaguardia di eventuali reperti archeologici e delle strutture edilizie originarie, nel rispetto delle disposizioni della legislazione vigente in materia di tutela del patrimonio artistico e delle bellezze naturali.
3. Nel caso in cui si proceda per interventi di demolizione e ricostruzione e si rendano necessari scavi di fondazione o di sottofondazione è sempre prescritta la presentazione di una relazione geotecnica e idrogeologica che valuti con prove in "situ" le interferenze degli scavi con le strutture edificate circostanti ed indichi gli accorgimenti da adottare per evitare lesioni nei fabbricati circostanti.



- a) Mantenere le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti e, ove possibile, incrementarli; dette dotazioni territoriali possono essere evidenziate nelle tavole del RUE e della disciplina particolareggiata;
- b) Favorire il recupero per funzioni residenziali, per l'artigianato di servizio compatibile con la residenza, per funzioni agrituristiche e ricettive diffuse negli ambiti "IS";
- c) Favorire il recupero per funzioni di residenza civile negli edifici esterni agli ambiti "IS" non più funzionali all'attività produttiva agricola, oppure il riutilizzo per fini agricoli e agrituristiche dei contenitori edilizi di valore storico - culturale - testimoniale ancora asserviti a fondo agricolo.

#### **Art. 31.11 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti "IS"**

1. Le trasformazioni d'uso negli ambiti "IS" devono tendere al recupero dei valori originali degli impianti tipologici delle unità edilizie di interesse storico - culturale - testimoniale e alla riqualificazione morfologico - architettonica delle unità edilizie prive di valore, per cui andranno favoriti gli interventi in grado di restituire unità edilizie recuperate con destinazioni d'uso uguali o analoghe per le loro conseguenze spaziali e distributive a quelle degli impianti originari.
2. Negli ambiti "IS", che ai fini delle presenti norme sono da considerarsi come "Zone agricole speciali", oltre al ripristino degli usi originari per i contenitori edilizi occupati o abbandonati ancora asserviti a fondo agricolo alla data di adozione del RUE, è possibile proporre trasformazioni d'uso delle unità edilizie esistenti nei limiti e alle condizioni evidenziate per le diverse casistiche al comma 4, lettera b) del successivo Art. 31.14.
3. Ai fini dell'applicazione della presente disciplina particolareggiata, nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati o in disuso, si considera come esistente l'ultima attività documentabile svolta prima della data di adozione del RUE e, in mancanza di idonea documentazione, quella regolarmente denunciata in Catasto.
4. Negli ambiti "IS" previsioni d'intervento diverse da quelle di cui ai precedenti comma sono possibili solo previa approvazione di PUA agricolo anche al di fuori del POC.

#### **esterne agli ambiti "IS"**

1. Gli usi ammessi per le unità edilizie esterne agli ambiti "IS" sono quelli dell'ambito, sub-ambito o zona in cui dette unità edilizie ricadono. Le trasformazioni d'uso consentite vanno sempre relate alla possibilità di salvaguardare gli impianti tipologici originari e di risolvere, in conformità alle presenti norme, i problemi di smaltimento dei reflui, di traffico, viabilità e parcheggi determinati dall'eventuale aumento di carico urbanistico conseguente alla trasformazione d'uso proposta.
2. Per il mantenimento degli usi esistenti eventualmente in contrasto con l'ambiente circostante e per l'inserimento di nuovi usi problematici rispetto alla prospettiva di salvaguardare gli impianti tipologici originari, si dovranno conseguire i pareri favorevoli dei competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L. e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

#### **Art. 31.13 - Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale**

1. Le unità edilizie ricadenti in ambiti del territorio urbano ed urbanizzabile possono essere recuperate con le trasformazioni d'uso ammesse nei precedenti articoli anche se sono ancora asservite a fondo agricolo e sempreché venga rispettato l'impianto tipologico di valore storico. L'eventuale mantenimento di funzioni ed usi agricoli è consentito solo negli ambiti "IS" nei limiti e alle condizioni dettate agli Artt. 31.11 e 31.14.
2. Le unità edilizie ricadenti in ambiti perurbani e rurali potranno essere destinate agli usi agricoli ammessi nelle specifiche norme d'ambito, ovvero, quando non siano asservite a fondo agricolo



a1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2)  
 Il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non deve superare:  
 - i 3 alloggi e di 450 Mq. di SC nel caso di impianto costituito da una sola casa padronale o casa a blocco ad elementi giustapposti (porta morta);  
 - le 4 unità e i 600 mq di SC nel caso di impianto originario a corte aperta con corpi di fabbrica contrapposti o a "L";  
 - le 6 unità e i 900 mq di SC nel caso di impianto originario a corte aperta ad "U" o a corte chiusa.

a) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi delle unità edilizie negli ambiti "IS", negli ambiti perurbani e del territorio rurale:

#### A) INTERVENTO DIRETTO

4. Per quanto fin qui esposto, i progetti di recupero negli ambiti "IS" e gli interventi sugli edifici "EM", "ES", "EA" esterni a tali ambiti, dovranno rispettare i seguenti parametri e indici edilizi nonchè le norme per il recupero degli edifici non più connessi all'attività agricola dettate ai successivi Art. 39.12 e 39.13.
  3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) relativi ad unità edilizie prive di valore o in contrasto con l'ambiente, fermo restando l'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfezioni precarie, è sempre ammesso il recupero delle superfezioni consolidate a parità di volume lordo. Anche in tali recuperi potranno essere proposte ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico, architettonico e funzionale degli organismi edilizi, a condizione che gli aumenti di SC siano contenuti entro il 30% e che siano rispettate le norme agricole. Negli interventi in territorio rurale tali ricomposizioni planovolumetriche non devono configurarsi come ampliamento o nuova costruzione.
  2. Negli interventi di recupero tramite ristrutturazione edilizia con vincolo alle trasformazioni planovolumetriche (RVP) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfezioni precarie, mentre possono essere recuperate le superfezioni consolidate a meno che non sussistano forti motivi di contrasto con l'ambiente. Nel recupero di dette superfezioni consolidate potranno essere assentite, previo parere favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, limitate ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico - architettonico degli edifici esistenti e una migliore funzionalità degli organismi edilizi a parità di volume lordo. Dette ricomposizioni planovolumetriche dovranno comunque tendere al ricompattamento della superficie coperta e al ripristino delle cortine edilizie ovvero della struttura della corte agricola. Negli interventi in territorio rurale tali ricomposizioni planovolumetriche non devono configurarsi come ampliamento o nuova costruzione.
  1. Negli interventi di recupero tramite restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfezioni precarie, mentre l'eventuale recupero di quelle consolidate è subordinato a parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
3. Tutte le trasformazioni d'uso consentite devono essere subordinate agli atti unilaterali d'obbligo e alle convenzioni attuative utili ad assicurare le dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme per l'edificazione nel territorio rurale (Artt. 19.1 e 19.2) e ad evitare i cambi d'uso che possono compromettere le tipologie originarie di valore storico - culturale - testimoniale.
- alla data di adozione del RUE, possono essere riconvertite alle funzioni e agli usi indicati al comma 4 del successivo Art. 31.14.

#### Art. 31.14 - Indici urbanistico - edilizi



- a2) Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento e nel limite del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico - culturale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- a3) Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9) nei limiti del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico - culturale - testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- a4) Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nei limiti del rispetto delle norme agricole;
- a5) Servizi agricoli (uso 6.2) nei limiti del rispetto delle norme agricole;
- a6) Allevamenti aziendali (uso 6.3), esclusi gli ambiti perurbani, nei limiti del recupero di tipologie edilizie già adibite a tale uso e nel rispetto delle norme agricole;
- a7) Impianti agroalimentari (uso 6.5) nei limiti del recupero di strutture già destinate a tale uso esterne agli ambiti perurbani e nel rispetto delle norme agricole;
- a8) Impianti tecnici complementari (uso 6.6) nei limiti del recupero dei contenitori edilizi esistenti e nel rispetto delle norme agricole.

SM	=	unità minima d'intervento riportata nelle Schede operative
VU max	=	esistente senza tener conto dei proserizi con altezza inferiore a m. 2,50, delle tettoie, baracche e superfetazioni precarie
SC max	=	esistente + 30% a parità di volume
H max	=	quella esistente nello stato di fatto
VL	=	≥ 0,5 nei casi di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mg/37 Mg SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3
PU2	=	non richiesti
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento

B) INTERVENTO PREVENTIVO TRAMITE P.U.A. D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA  
 Destinazioni d'uso ed indici urbanistico - edilizi come da P.U.A. nel rispetto delle disposizioni  
 del presente articolo ed in particolare delle prescrizioni dettate al comma 3 del precedente  
 Art. 31.4.

acustico e/o atmosferico nei casi di recupero con modifica della sagoma	Area U1 =	come da progetti d'intervento *
	Area U2 =	non richieste



## CAPO II - DISCIPLINA DELLE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E ARCHEOLOGICO

### Art. 32.1 – Zone agricole ricomprese nelle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti "IS")

1. Corrispondono alle aree e alle unità edilizie ricadenti all'interno dei perimetri delle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti "IS") che alla data di adozione del PSC fanno parte di un'azienda agricola o sono asservite a fondo agricolo, per le quali il RUE regola, in conformità alle disposizioni del PTC 2010, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la sua trasformazione d'uso e la eventuale nuova costruzione quando la stessa si rende indispensabile alla prosecuzione dell'attività delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono uniformarsi agli obiettivi di tutela degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale, di salvaguardia dei convisivi liberi, di valorizzazione delle componenti paesaggistiche e degli impianti culturali e rispettare le disposizioni normative dettate al precedente Art. 31.

3. Il PSC ed il RUE si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate nelle Schede operative per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale, ovvero mediante piano urbanistico attuativo (PUA) riferito a due o più unità edilizie per le quali si richieda contestualmente permesso di costruire. Tale PUA potrà essere d'iniziativa pubblica o privata e non è soggetto a POC.

Con riferimento a specifici accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 18 della L.Rg. 20/2000, il POC può altresì prevedere per le unità edilizie in stato di degrado alla data di adozione del PSC interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata (PUA), con parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC nel rispetto tuttavia delle disposizioni dettate al precedente Art. 31.4 e delle categorie d'intervento assegnate nelle Schede operative per le unità edilizie o parti di unità edilizie di valore monumentale, storico-architettonico ed ambientale.

Nel caso di recupero di contenitori edilizi esistenti, sia occupati che abbandonati alla data di adozione del PSC e del RUE, vanno osservate anche le norme agricole ed in particolare le disposizioni di cui agli Artt. 38.1 e 39.

La nuova edificazione per scopi produttivi agricoli è consentita esclusivamente previa elaborazione di PSA e PUA agricolo da inserire nel POC, quando sia dimostrato che le nuove strutture edilizie sono indispensabili alla prosecuzione dell'attività agricola e che non esistono scelte localizzative alternative al di fuori degli ambiti IS pertinenti ad azienda agricola esistente alla data di adozione del PSC.

4. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PSC e quelli precisati nella disciplina particolareggiata del presente RUE o nel PUA agricolo.

L'ammissibilità delle funzioni e degli usi proposti nei progetti d'intervento dovrà essere verificata in sede d'esame dei progetti d'intervento da parte della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" con riguardo all'obiettivo di evitare che il loro inserimento in sostituzione totale o parziale delle destinazioni d'uso esistenti e/o originarie comporti sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi stilistici ed architettonici di pregio.

In relazione a quanto sopra, i progetti d'intervento che comportano trasformazione degli usi in atto alla data di adozione del PSC per quantità di superficie utile superiore a 30 mq. sono subordinati alla richiesta di permesso di costruire.



1. Corrispondono ai beni di interesse storico-archeologico individuati dal PTC 2010 e dal PSC, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, per i quali la strumentazione urbanistica persegue, in conformità con le disposizioni del medesimo PTC, strategie di tutela e salvaguardia ed obiettivi di conservazione e valorizzazione.
2. Il PSC ed il RUE individuano in cartografia: le Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (categoria b1); le Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (categoria b2); l'acquedotto romano e la relativa area di tutela (categoria c); la strada romana "obliqua" e la relativa area di rispetto archeologico (categoria d).

### Art. 32.2 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

- 1) se strettamente necessari alla rifunzionalizzazione complessiva delle strutture insediative storiche in avanzato stato di degrado come individuate nell'Allegato 7 delle Norme del PTC 2010;
  - 2) per funzioni connesse alla valorizzazione e fruizione delle strutture insediative con finalità culturali, ricreative, ricettive e di servizi alla persona di rilevanza sovracomunale.
- L'attuazione degli interventi di cui alla lett. d) è disciplinata dal POC attraverso un progetto di recupero e valorizzazione complessivo dell'intera struttura insediativa territoriale storica non urbana, o di sue porzioni aventi autonomia identificazione paesaggistica, soggetto al previo parere favorevole della Provincia.
- a. è fatto divieto di alterare le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi con particolare attenzione ai giardini storici ed alle sistemazioni agro-paesaggistiche;
  - b. si deve incentivare la realizzazione di interventi atti a mitigare gli elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui;
  - c. si deve incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva;
  - d. interventi di nuova edificazione sono ammessi esclusivamente nei seguenti casi:
    - 1) se strettamente necessari alla rifunzionalizzazione complessiva delle strutture insediative storiche in avanzato stato di degrado come individuate nell'Allegato 7 delle Norme del PTC 2010;
    - 2) per funzioni connesse alla valorizzazione e fruizione delle strutture insediative con finalità culturali, ricreative, ricettive e di servizi alla persona di rilevanza sovracomunale.
- A tal fine si richiamano le disposizioni di cui al comma 6 dell'Art 50 delle NA del PTC 2010, che di seguito si riportano:
8. Relativamente alla Struttura insediativa territoriale storica non urbana di Corte Gualtirolo, ricompresa entro il perimetro di un "Ambito agricolo ad Agroparco" oggetto di specifico Studio con l'obiettivo di promuovere il recupero e la valorizzazione del complesso della medesima Corte Gualtirolo e delle aree agricole circostanti nelle quali esistono edifici e corti agricole di valore ambientale, gli interventi ammessi per il recupero degli edifici esistenti e la valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi sottesi dovranno avvenire in conformità allo specifico Studio di fattibilità predisposto dai soggetti proponenti che si intende in questa sede materialmente allegato, da attuarsi previo Accordo da sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione prima dell'attuazione degli interventi programmati.
  7. Resta fermo il rispetto di ogni altra disposizione e limitazione derivante da specifici ambiti, zone, aree ed elementi a maggior tutela.
  6. Per quanto attiene gli aspetti paesaggistico ambientale e gli impianti culturali, gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carrate, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei con visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.
  5. I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli definiti al precedente Art. 31.14 ovvero quelli del PSA e del relativo PUA agricolo nel caso di recupero e nuova edificazione per scopi produttivi agricoli.



In tutti i casi in cui non sia possibile, per qualsiasi motivo, ricorrere ai criteri di individuazione delle unità poderali agricole asservite di cui sopra, l'intervento di recupero dei fabbricati ex rurali dovrà essere fatto nel rispetto delle superfici minime di cui al successivo art. 39.13 e la nuova costruzione per scopi produttivi agricoli potrà essere fatta nel rispetto delle presenti norme tramite Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) da attuare tramite PUA d'iniziativa privata, anche al di fuori del POC, nonché finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento di nuova edificazione per edifici agricoli ricade.

**Art. 39.12 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola**

1. Il patrimonio edilizio che, in base al censimento urbanistico per la formazione del quadro conoscitivo e/o al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, non è più funzionale all'attività agricola, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni assunte dal PSC e dal RUE, agli usi prevalenti rilevati nello stato di fatto ed evidenziati con specifiche siglature sulle tavole di progetto del PSC e del RUE; in caso di contrasto totale o parziale tra l'uso rilevato in sede di censimento urbanistico e quello risultante dal certificato storico catastale, prevale quest'ultimo.

2. Il mantenimento degli usi esistenti di cui al comma 1, è tuttavia subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni insalubri e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali.

3. In ossequio a quanto sopra, sulle unità edilizie esistenti sono consentiti :

a) Interventi di recupero nel rispetto delle disposizioni della disciplina particolareggiata (Art. 31 del RUE) per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale;

b) Interventi di recupero tramite manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure tramite ristrutturazione edilizia a parità di volume per le unità edilizie prive di valore storico - culturale - testimoniale;

c) Interventi di demolizione senza ricostruzione delle superfontazioni precarie, baracche, tettoie, proserizi di altezza inferiore a mt. 2,50;

d) Demolizione e ricostruzione in aree idonee all'edificazione, e comunque per non più di 700 Mq di SU, di unità edilizie prive di valore storico - culturale - testimoniale che, ai sensi del 2° comma lettera c) dell'Art. A-21 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, abbiano caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) precedenti. In tale eventualità le superfici demolite potranno essere ricostruite, nel rispetto delle normative di PSC e RUE e previo inserimento nel POC conseguente ad accordo con i privati ai sensi dell'Art.18 della Lg. Rg. 20/2000, negli ambiti ANR come quote edificatorie aggiuntive, rispetto a quelle riconosciute dalle Schede normative d'ambito, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

4. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola possono proporre trasformazioni di destinazioni d'uso delle unità edilizie finalizzate al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale, al miglioramento delle componenti paesaggistiche e all'aumento delle dotazioni territoriali, secondo le prescrizioni specifiche dettate al successivo Art. 39.13 alle seguenti condizioni :

a) Il progetto d'intervento, eventualmente attuabile per stralci funzionali, riguardi tutte le unità edilizie che, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, appartengono alla medesima partita catastale e sia supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle dotazioni ecologico-ambientali da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, dell'ARPA e dell'AUSL;

b) Siano rispettati i vincoli derivanti dalla applicazione della disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico - culturale - testimoniale (Art. 31 del RUE);



- c) Siano rispettate le norme dettate al successivo Art. 39.14 per gli edifici produttivi;
- d) Siano sempre esclusi dal conteggi dei volumi utili e delle superfici complessive esistenti da recuperare o trasformare quelli relativi a superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizii con altezza inferiore a mt. 2,50, che dovranno essere demoliti e non più ricostruiti;
- e) Le nuove destinazioni d'uso proposte siano compatibili tanto con l'attività agricola delle zone circostanti l'intervento in base ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL, quanto con l'impianto tipologico delle unità edilizie presenti nello stato di fatto in base al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nei casi previsti all'Art.5.

**Art. 39.13 – Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore storico - culturale - testimoniale**

1. Tutte le unità edilizie non più funzionali all'attività produttiva agricola alla data di adozione del RUE con siglatura "C" sulle tavole del RUE prive di valore storico - culturale - testimoniale e tutte quelle prive di valore storico - culturale di cui si propone il recupero per usi diversi da quelli agricoli ai sensi del precedente Art.39.11, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, cambio d'uso a parità di volume in conformità ai seguenti criteri:

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	TIPOLOGIA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SC fatti salvi i casi esistenti con quantità superiori</li> <li>- Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento</li> <li>- Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9)</li> <li>- Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nel rispetto anche delle norme agricole</li> <li>- Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad accessori pertinenti alla funzione principale, ossia a superficie accessoria; solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (Pp) nella misura richiesta al precedente Art. 23.3, tali vani possono anche essere riutilizzati come superficie utile per l'ampliamento della funzione principale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici rurali con funzione originaria diversa da quella abitativa</li> </ul>	A
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funzioni agricole (usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.6) nel rispetto anche delle norme agricole e previo parere dei competenti uffici ARPA e AUSL</li> <li>- Non è consentito il cambio d'uso ad allevamenti aziendali (uso 6.3) delle unità edilizie che ricadono nei sub ambiti TR3</li> <li>- Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento</li> <li>- Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici rurali con funzione originaria diversa da quella abitativa</li> </ul>	



-	Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SC limitatamente agli edifici di impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola (costituiti generalmente da barchessa, stalla e fienile) ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo
---	---

2. Il cambio d'uso di un edificio, o parte di edificio, da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola, è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad esempio demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione paesaggistica ed ambientale del contesto (quali concimale, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
3. Il cambio d'uso da abitazione di imprenditore agricolo professionale ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art.32, comma 3 della Lg. Rg. 31/2002, qualora siano trascorsi meno di 10 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
4. Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole unità edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, aventi una SU inferiore a 150 mq. sono ammessi interventi di ampliamento con mantenimento dell'uso abitativo fino al raggiungimento di 150 MQ di SU residenziale + 100 MQ massimo di accessori alla residenza compresi i garage, allo scopo di realizzare un unico alloggio. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle Leggi n°47/85 e n°724/94 sul condono edilizio.
5. Soppresso a seguito di riserva provinciale.
6. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi di recupero per ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti privi di valore storico – culturale – testimoniale di cui al precedente comma 1, sono quelli di seguito evidenziati :

SM	=	unità minima d'intervento = superficie catastalmente asservita all'unità edilizia alla data di adozione del RUE, oppure 2.000 mq per nuovi frazionamenti conseguenti a scorporo da fondi agricoli
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfattoni precarie, di baracche, tettoie, proservizi con altezza inferiore a m. 2,50
SC max	=	esistente + 20% a parità di volume e comunque non più di 450 MQ e 3 alloggi
H max	=	esistente + 20% fino ad un massimo di m. 8,50
VL	=	≥ 1 di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mg/37 Mg SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio
SP min	=	30% della SF al netto della SQ, ovvero quello esistente se è inferiore
		D1 - distanza minima da un confine di proprietà =
		Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.53 dell'Allegato A)