



Comune di  
**Pavullo nel Frignano**

Provincia di Modena

# RUE

## Regolamento Urbanistico Edilizio

(L.R. 20/2000 - art. 29)

### **VARIANTE n. 2/2020**

**ai sensi dell'art.4, comma 4, lett.a) della LR 24/2017**

### **DOCUMENTO INTEGRATO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE AI FINI DELLA  
PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VALSAT/VAS)**

**SCHEMA E TAVOLA DEI VINCOLI**

*Adozione: D.C.C. n. .. del ../../....*

*Approvazione: D.C.C. n.....del ../../....*

*Il sindaco*

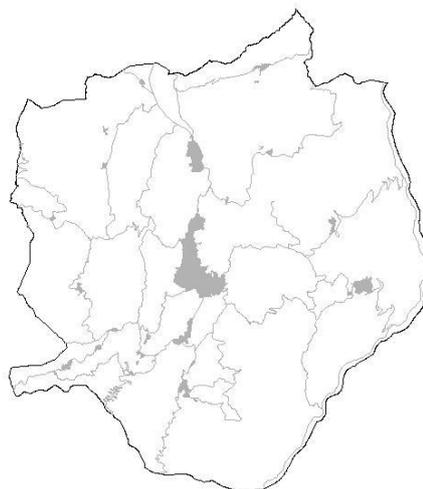
**Luciano BIOLCHINI**

*L'Assessore all'Urbanistica*

**Daniele ISEPPI**

*Il segretario generale*

**Dott. Giampaolo GIOVANELLI**



**GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento comunale

arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

Ufficio di Piano - ing. Selena Camatti, ing. Matilde Ricci, geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino,  
Daniela Lavacchielli,

**Consulente generale per la Variante 2/2020 al RUE: OIKOS RICERCHE S.R.L.**

Progettista responsabile: Roberto Farina

Gruppo di lavoro: Diego Pellattiero, Antonio Conticello

**Consulente variante normativa Capi 1.1, 4.6 e 4.7**

Consulente generale per il POC: **MATE S.C.**

Direttore tecnico urb. Raffaele Gerometta

Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce

Gruppo di lavoro: arch. Rudi Fallaci, arch. Chiara Biagi

Cartografia: Andrea Franceschini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	4
1. ADEGUAMENTO DEL RUE ALLA STRUTTURA GENERALE UNIFORME ED AI CRITERI ESPOSITIVI PREVISTI NELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO DI CUI ALL'ALLEGATO I DELL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO	4
2. INTRODUZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI NORMATIVE, RICONDUCIBILI ESSENZIALMENTE AL RECEPIMENTO DI LEGGI E DI ALTRI ATTI NORMATIVI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI	6
3. MODIFICA NORMATIVA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI FRUTTO DI PIANI ATTUATIVI UNITARI RECENTI O IN CORSO DI COMPLETAMENTO CON CONVENZIONE SCADUTA (AUC 1.1, ASP, AST)	13
4. MODIFICA NORMATIVA DELLA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI INTERVENTO NEL RECUPERO EDILIZIO SU APERTURE E PROSPETTI E INTERVENTI SU EDIFICI DI TIPOLOGIA ORIGINARIA NON ABITATIVA E SU EDIFICI RURALI	15
5. MODIFICHE FINALIZZATE A PRECISARE LE POSSIBILITÀ DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA E LE MODALITÀ DI RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI SU AREE IN FRANA; INTEGRAZIONE AL COMMA 1 DELL'ART. C.3.5.9 – ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE, RECINTI E RIPARI PER ANIMALI	16
6. MODIFICA FINALIZZATA A CONSENTIRE IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE PER INTERVENTI GIÀ INIZIATI MA CON TITOLO EDILIZIO DECADUTO: NUOVO COMMA 8, ART. A.1.1.7 MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI E FINALI	18
7. RICLASSIFICAZIONE DI UN AMBITO PER DISTRIBUTORI CARBURANTI IN DISMISSIONE COME AUC_1.5 (porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato)	19
8. CORREZIONE DI REFUSI ED ERRORI MATERIALI PRESENTI NEGLI ELABORATI	20
 RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE AI FINI DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VALSAT/VAS)	 27
1. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI PREVISTI NELLA VARIANTE AL PRG 1/2015 E VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	28
1.1. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE DI PAVULLO NEL FRIGNANO	28
1.2. VERIFICA DI CONFORMITÀ AI VINCOLI E PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE	30
1.3. LIMITI E CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ: LA SCHEDA DI ANALISI AMBIENTALE PER IL NUOVO AMBITO AUC_1.5 n.23 (località Capoluogo – ex distributore carburanti)	31
2. CONCLUSIONI	35



## PREMESSA

La Variante specifica al RUE (di seguito Variante 2020) ha per oggetto *l'adeguamento del RUE alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo* di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017, *l'introduzione di alcune disposizioni normative, riconducibili essenzialmente al recepimento di leggi e di altri atti normativi nazionali e regionali vigenti, la modifica normativa degli ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento con convenzione scaduta, la modifica normativa della disciplina del centro storico in merito alla definizione dei criteri di intervento nel recupero edilizio su aperture e prospetti e interventi su edifici di tipologia originaria non abitativa e su edifici rurali, la riclassificazione di un ambito per distributori carburanti in dismissione come AUC\_1.5 - porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato - e la correzione di refusi ed errori materiali presenti negli elaborati.*

La redazione e il procedimento di approvazione della Variante specifica al RUE avvengono ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett.a) della L.R. 24/2017, (ex artt. 33, 34 L.R. 20/2000), con i contenuti illustrati nella presente Relazione illustrativa.

Il presente documento è costituito, oltre che dalla RELAZIONE ILLUSTRATIVA, anche da:

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE AI FINI DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VALSAT/VAS)

SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I contenuti della presente Variante al RUE sono i seguenti:

1. ADEGUAMENTO DEL RUE ALLA STRUTTURA GENERALE UNIFORME ED AI CRITERI ESPOSITIVI PREVISTI NELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO DI CUI ALL'ALLEGATO I DELL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO
  2. INTRODUZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI NORMATIVE, RICONDUCIBILI ESSENZIALMENTE AL RECEPIMENTO DI LEGGI E DI ALTRI ATTI NORMATIVI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI
  3. MODIFICA NORMATIVA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI FRUTTO DI PIANI ATTUATIVI UNITARI RECENTI O IN CORSO DI COMPLETAMENTO CON CONVENZIONE SCADUTA (AUC 1.1, ASP, AST)
  4. MODIFICA NORMATIVA DELLA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI INTERVENTO NEL RECUPERO EDILIZIO SU APERTURE E PROSPETTI E INTERVENTI SU EDIFICI DI TIPOLOGIA ORIGINARIA NON ABITATIVA E SU EDIFICI RURALI
  5. MODIFICHE FINALIZZATE A PRECISARE LE POSSIBILITÀ DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA E LE MODALITÀ DI RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI SU AREE IN FRANA; INTEGRAZIONE AL COMMA 1 DELL'ART. C.3.5.9 – ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE, RECINTI E RIPARI PER ANIMALI
  6. MODIFICA FINALIZZATA A CONSENTIRE IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE PER INTERVENTI GIÀ INIZIATI MA CON TITOLO EDILIZIO DECADUTO: NUOVO COMMA 8, ART. A.1.1.7 MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI E FINALI
  7. RICLASSIFICAZIONE DI UN AMBITO PER DISTRIBUTORI CARBURANTI IN DISMISSIONE COME AUC\_1.5 - PORZIONI DEGLI AMBITI CONSOLIDATI NELLE QUALI L'EVENTUALE TRASFORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI È DA ASSOGGETTARE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – E DEFINIZIONE DELLA RELATIVA DISCIPLINA
  8. CORREZIONE DI REFUSI ED ERRORI MATERIALI PRESENTI NEGLI ELABORATI.
- 
1. ADEGUAMENTO DEL RUE ALLA STRUTTURA GENERALE UNIFORME ED AI CRITERI ESPOSITIVI PREVISTI NELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO DI CUI ALL'ALLEGATO I DELL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO

La Variante ha per oggetto l'adeguamento del RUE alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017.

Nello specifico il RUE con l'approvazione della variante viene articolato in due sezioni:

- la Sezione 1 – distinta in due parti (A – Prima Parte: *principi generali e disciplina dell'attività edilizia* e B – Seconda Parte: *disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*) - tratta unicamente dei contenuti propri del Regolamento Edilizio

- la Sezione 2 (C - Terza Parte: *disciplina urbanistica*) riporta le disposizioni urbanistico edilizie per la disciplina degli interventi non soggetti a piano operativo comunale.

Rispetto al RUE vigente vengono mantenuti, coordinati e modificati i seguenti allegati, a seguito dell'adeguamento di tale strumento allo schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia:

- l'allegato A *Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie*
- l'Allegato B *Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio* è stato in parte confermato, tranne per la parte che riguarda gli organi consultivi (SUE e SUAP) in quanto incorporato nel nuovo *CAPO B.1.2 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio*.
- l'Allegato D: disciplina delle sanzioni,

precisando che in ogni caso nell'applicazione del RUE si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., L.R 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017. Viene invece stralciato l'Allegato C: *Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)* in quanto superato dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti, recepite con la Delibera C.C. n.41 del 19/12/2019.

Pertanto il nuovo indice del RUE è così costituito:

#### INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI DEL RUE

TITOLO A.1 - STRUTTURA DEL RUE, OGGETTO, ELABORATI

SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO

A - PRIMA PARTE: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO A.2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

TITOLO A.3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

TITOLO A.4 – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

SEZIONE 1: REGOLAMENTO EDILIZIO

B - SECONDA PARTE: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO B.1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

TITOLO B.2 – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

TITOLO B.3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

TITOLO B.4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

C - SEZIONE 2: NORME URBANISTICO EDILIZIE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI A PIANO OPERATIVO COMUNALE

TITOLO C.1 – ASPETTI GENERALI

TITOLO C.2 – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

TITOLO C.3 – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

Allegati

*Allegato A: Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie*

*Allegato B: Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio*

*Allegato D: disciplina delle sanzioni.*

## 2. INTRODUZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI NORMATIVE, RICONDUCEBILI ESSENZIALMENTE AL RECEPIMENTO DI LEGGI E DI ALTRI ATTI NORMATIVI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI

Nel Regolamento urbanistico ed edilizio è stato recepito il Piano di Rischio Aeroportuale (nuovo art. A.4.B.2.8 – Fasce di rispetto dell' aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale) e modificato l'articolo 3.1.4, comma 8 (nuovo art.B.3.2.2, c.8) relativamente alla predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, al fine di renderlo conforme alla normativa vigente.

Oltre ad aver integrato l'art.C.3.1.3 – Destinazioni d'uso (ex art.4.1.3) relativamente alla disciplina nei centri storici con gli usi *e2 Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa) ed e4 Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)* e l'aver inserito all'art. C.2.1.5 "Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi", comma 4, relativamente agli interventi di cambio d'uso CD, l'uso e4, sono state introdotte le disposizioni normative, riconducibili essenzialmente al recepimento di leggi e di altri atti normativi nazionali e regionali vigenti:

*Art. A.2.2.8 – Superficie di vendita (SV)*

*Art. A.3.1.5 - Recupero dei sottotetti*

*Art. C.1.2.1 – Disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco, delle sale scommesse e degli apparecchi art. 110, comma 6 del TULPS nei locali pubblici, circoli privati, pubblici esercizi ed esercizi commerciali.*

Ai fini di semplificazione, all'art. B.1.1.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e delle Attività Produttive (SUAP), è stata introdotta la possibilità di regolamentare l'organizzazione degli Uffici tramite delibere comunali, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.

Le modifiche introdotte dalla variante sono riportate di seguito.

Inoltre nell'Allegato B *Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio*, in applicazione della normativa in materia, regionale (LR 15/2013 e s.m. e i.) e nazionale (artt. 78, 79 DPR 380/2001), e degli indirizzi di cui alla Del. C.C. n.9/2019, è stato introdotto il nuovo *art. 68 bis - Norme a favore degli interventi edilizi di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale*, in cui viene consentito, ove non sussistano ragionevoli alternative, di effettuare interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche e all'adeguamento funzionale al fine di favorire l'autonomia e la vita indipendente delle persone con disabilità certificata anche in deroga alla disciplina della densità edilizia (indice di edificabilità), all'altezza e alla distanza tra fabbricati e dai confini prevista dagli altri articoli del RUE, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze fissate dal Codice civile.

*(nuovo articolo)*

Art. A.4.B.2.8 –Fasce di rispetto dell' aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale

1. *Nelle tavole di RUE sono individuate con apposite grafie le zone di tutela del Piano di rischio aeroportuale relative all'Aeroporto G. Paolucci, approvato con deliberazione della G.C. n.52 del 20/06/2019.* Le limitazioni derivanti dall'attuazione del PdRA sono riferite alle nuove opere ed alle nuove attività da realizzare o insediare all'interno delle zone di tutela, che comportino aumento del carico antropico, ovvero che possano creare pericoli in relazione alla navigazione aerea. Nel rispetto del principio generale di non retroattività e salvaguardia di cui all'art. 6.6 del capitolo 9 del R.C.E.A., il PdRA non ha effetti ablatori né interdittivi sulle edificazioni e sulle attività legittimamente esistenti sul territorio comunale alla data di approvazione del PdRA e del Codice della navigazione D.lg. n. 151/06.

Le parti di territorio comunale ricadenti all'interno delle zone di tutela del PdRA, mantengono la classificazione urbanistica degli strumenti vigenti.

Le norme PdRA non si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle limitazioni previste dal PdRA medesimo. Specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità, non conformi alle presenti norme, sono ammissibili previo parere favorevole da parte di ENAC e relativo adeguamento del PdRA.

2. Nelle zone A gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento nonché gli interventi sull'esistente che determinano incremento del carico antropico nei limiti del PdRA non sono ammessi fino all'approvazione di una specifica variante sostanziale o interpretativa del Piano di rischio aeroportuale vigente, in fase di definizione con il concorso degli Enti competenti, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 6.6 del capitolo 9 del Regolamento per la costruzione ed esercizio degli aeroporti.

3. Nelle zone B e C sono confermati gli interventi di trasformazione e nuova costruzione previsti dal RUE, con le seguenti specificazioni ed eccezioni:

- le funzioni residenziali (usi a1, a2) sono ammesse a condizione che l'indice di edificabilità fondiario non superi, anche a seguito dell'applicazione di premialità o trasferimenti di diritti edificatori, il valore  $U_f = 0,70$  mq. di SC / mq. di SF;
- è escluso l'insediamento (attraverso nuova costruzione o cambio d'uso di edifici esistenti) di attività direzionali, di servizio e di attrezzature di interesse collettivo ad alto concorso di pubblico o comunque classificabili come "sensibili", vale a dire gli usi:

D - b10.2. Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti con capienza (posti a sedere) superiore a 150 utenti

D - b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico, con  $S_u > 400$  mq e più di 150 utenti.

D - b14.2. attività ricreative sportive in strutture coperte e scoperte, con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano, con capienza di pubblico autorizzata  $> 400$  utenti

D - b14.2. attività di spettacolo con capienza di pubblico autorizzata  $> 150$  utenti

B - e1. Alberghi con capienza superiore a 100 posti letto

B - e2. Attività ricettive extra-alberghiere con capienza superiore a 100 posti letto

E - f2 Distributori carburanti per autotrazione

- E' esclusa la costruzione di nuovi edifici o il cambio d'uso di edifici esistenti per l'insediamento dell'uso E - b11.1 (medio-piccole strutture di vendita), fatte salve quelle esistenti alla data di adozione nelle presenti norme e quelle già previste in strumenti urbanistici

attuativi approvati; gli ampliamenti di strutture di vendita medio –piccole esistenti, sono ammessi nel rispetto del carico antropico riportato nel piano di rischio aeroportuale;

- l'eventuale uso E - b11.2 (medio-grandi strutture di vendita), se in essere, non può essere oggetto di ampliamenti della SV.

- Per gli eventuali usi già esistenti:

D - b10.1. Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base (per la parte ricompresa nella definizione di dotazione territoriale)

D - b15. Attività sanitarie e assistenziali

D - b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

D - f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile eventuali ampliamenti sono ammissibili a condizione che non comportino incremento del carico antropico e/o degli addetti previsti, è comunque fatto salvo quanto riportato al comma 1

- Per l'uso esistente f2 è ammessa la modifica e il potenziamento dell'impianto a condizione che nell'ambito di presentazione del titolo edilizio venga allegata apposita relazione asseverata, da tecnico abilitato, di analisi e valutazione dell'impianto anche rispetto al rischio aeroportuale. La relazione deve prevedere tutte le misure preventive e protettive necessarie alla riduzione della probabilità di insorgenza degli incendi e di contenimento degli effetti dell'incendio

- È sempre esclusa la possibilità di insediamento di attività a rischio di incendio e danno ambientale, con riferimento alle attività assoggettate al D.Lgs 334/1999 e s.m.i.

4. Negli ambiti AVP e ARP interessati dal piano di rischio aeroportuale sono confermati gli interventi di trasformazione e nuova costruzione previsti dal RUE con le seguenti eccezioni:

- è escluso l'insediamento (attraverso nuova costruzione o cambio d'uso di edifici esistenti) delle seguenti funzioni:

F - d3. Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

F - d4. Coltivazione in serre fisse

C - c2. Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

C - c4. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia.

D - f5. Impianti di trasmissione (via etere): antenne, ripetitori e simili

5. In sede di presentazione di titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi nelle zone A,B eC di cui al comma 1 deve essere presentata relazione asseverata contenente i dati relativi a SUL, VL Abitanti teorici, numero addetti per le attività economiche. Il Comune effettua il monitoraggio dell'attività edilizia nelle zone di tutela verificando che non sia raggiunta la saturazione della capacità insediativa corrispondente al carico urbanistico / antropico massimo sostenibile sulla base del piano di rischio aeroportuale vigente. In caso di superamento dei limiti il titolo edilizio non può essere assentito.

6. In area di sedime aeroportuale, così come individuata dagli strumenti urbanistici, valgono le norme e le prescrizioni del Codice della Navigazione aerea. L'approvazione di progetti di costruzione, ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria e di adeguamento delle infrastrutture dell'aeroporto è di spettanza di ENAC.

*(le modifiche rispetto al testo vigente sono indicate in rosso)*

Art. B.3.2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi **e dotazioni per la mobilità sostenibile**

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, quelle di un posto-auto per portatori di handicap a m. 3,5 x 5 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10, **le dimensioni minime per i parcheggi delle biciclette dovranno avere una lunghezza standard compresa tra 1,8 m e 2 m e un'ampiezza di 0,65 m.**

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/8 m. circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi. I posti auto devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.

5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

6. Con esclusione degli interventi di nuova costruzione (NC), le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune P3c andranno previsti, **in aggiunta alle dotazioni di cui agli artt. C.2.1.4 e C.2.1.5, ~~inoltre~~ spazi specificamente attrezzati (con la previsione di rastrelliere e tettoie) anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici ogni unità immobiliare per il residenziale e un posto bici ogni 300 mq di Su per gli altri usi, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche da valutare in sede di titolo abilitativo.**

8. **In applicazione dell'art. 15 del DLgs 16/12/2016 n.257, tutti gli interventi di NC, di RE con integrale demolizione e ricostruzione e nelle Ristrutturazioni importanti di primo livello ai sensi del DM del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" devono garantire:**

- per tutti i parcheggi pubblici sia posti auto che spazi di sosta per le biciclette (indipendentemente dal numero di alloggi e dalla dimensione degli edifici produttivi e terziari) la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli o bici elettriche idonee a permettere la connessione delle vetture dagli spazi a parcheggio;
- negli interventi residenziali, per gli edifici di NC, nelle RE con integrale demolizione e ricostruzione e nelle Ristrutturazioni importanti di primo livello ai sensi del DM del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" con almeno 10 unità abitative: per tutti i posti auto previsti (pertinenziali e pubblici, coperti e scoperti) deve essere garantita la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture;
- negli insediamenti ad uso diverso dal residenziale con superficie utile > 500 mq, obbligo di predisposizione all'allaccio per ciascun posto auto scoperto o coperto pertinenziale;
- in sede di PUA e di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, sia residenziali che per usi diversi, l'Amministrazione valuta, in base alle caratteristiche e localizzazione dell'intervento, l'opportunità di predisporre nei parcheggi pubblici colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli (due o quattro ruote), e ne può prescrivere l'installazione come opera di urbanizzazione primaria.

*(nuovo articolo)*

Art. A.2.2.8 – Superficie di vendita (SV)

1. La definizione di Superficie di vendita (Sv) è data dalla L.R. 14/1999 e dalla D.C.R. 1253/1999 s.m.i. ed è costituita dalla Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla D.C.R. 26 marzo 2002, n. 344.

*(nuovo articolo)*

Art. A.3.1.5 - Recupero dei sottotetti

1. E' consentito, in applicazione della L.R. 11/98 e s.m.i., il recupero a fini abitativi di sottotetti in edifici esistenti collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, destinati a residenza per almeno il 25% della Su e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013. Il suddetto recupero dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti di abitabilità di cui all'art.2 comma 1 e delle altre disposizioni della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014.
2. Il recupero può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dai vigenti PSC e RUE), ma non di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.

3. *Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati ai sensi della L.R. n.11/1998, come modificata dalla L.R. n.5/2014. Ai sensi dell'art. 2ter della citata L.R. 11/1998 e s.m.i, il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, ma nel rispetto dei limiti di altezza fissati dal RUE.*
4. *Gli interventi in argomento, come stabilito dalla legge regionale, sono soggetti al reperimento delle dotazioni di parcheggio nella misura prevista rispettivamente ai successivi Titolo 2 per i parcheggi pertinenziali e per i parcheggi pubblici.*
5. *Ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della cessione della dotazione di parcheggio pubblico nella misura minima richiesta in funzione della superficie recuperata il Comune può procedere alla monetizzazione secondo le disposizioni di cui all'art. C.2.1.7 seguente.*
6. *Ai sensi dell'art.3 comma 4 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della dotazione di parcheggio pertinenziale richiesta in funzione della superficie recuperata, il Comune può procedere alla monetizzazione, previa corresponsione di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare detti parcheggi per mancata disponibilità di spazi idonei.*

*(nuovo articolo)*

Art. C.1.2.1 – Disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco, delle sale scommesse e degli apparecchi art. 110, comma 6 del TULPS nei locali pubblici, circoli privati, pubblici esercizi ed esercizi commerciali

1. *In applicazione dell'art. 6 della L.R. 4 luglio 2013 n.5 e ss.mm. e ii., sono vietati l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse esistenti (di cui all'art. 1 c. 2 e all'art. 6, c. 3-ter), e il loro nuovo insediamento in locali che si trovino ad una distanza inferiore a 500 m., calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai seguenti luoghi sensibili: asili; scuole di ogni ordine e grado; centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani; luoghi di culto, ospedali; case di cura e strutture protette in genere.*

*E' altresì vietata la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (di cui all'art. 110, c.6, R.D. 18.6.1931 n.773) in esercizi che si trovino ad una distanza inferiore a 500 m., calcolata secondo il percorso pedonale più breve, dai luoghi sensibili di cui al punto precedente.*

2. *In attuazione delle modalità applicative di cui alla DGR 831 del 12/06/2017, il Comune ha effettuato la mappatura dei luoghi sensibili (Del. G.C. n. 45 del 24/05/2018).*

*Le sale da gioco e scommesse, regolarmente autorizzate, che in applicazione della DGR 831 del 12/06/2017 risultino incompatibili in quanto localizzate ad una distanza inferiore di 500 m. dai luoghi sensibili di cui sopra come individuati dal Comune, possono trasferirsi in altri ambiti del territorio comunale, comunque ad una distanza non inferiore a 500 m., calcolata secondo il percorso pedonale più breve.*

3. L'autorizzazione per l'esercizio di nuove sale gioco e sale scommesse può essere rilasciata solo entro gli ambiti specializzati per attività produttive ASP, e comunque ad una distanza superiore a 500 m. dai luoghi sensibili di cui ai commi precedenti.

4. La nuova costruzione e gli interventi di recupero delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quelle di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art.18 L.R. n.15/2013; i termini istruttori di cui all'art. 18 c.4 L.R. n.15/2013 sono raddoppiati.

5. Gli interventi e le opere di cui al comma 4, eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale o parziale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni del RUE secondo le modalità definite dal comma 3 quinquies dell'art. 6 della L.R. n. 5/2013 e ss.mm. e ii.

Per le altre disposizioni e modalità di applicazione si attuano le modalità applicative di cui all'allegato 1 della DGR n. 381 del 12.06.2017.

*(nuovo articolo)*

Art. B.1.1.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e delle Attività Produttive (SUAP)

*In tutti i casi in cui, nelle norme seguenti, siano attribuite specifiche competenze o responsabilità (al responsabile dello sportello unico, al responsabile del procedimento o al responsabile del Settore o ad un determinato "Ufficio competente" del Comune) tali attribuzioni possono essere modificate con delibere comunali riguardanti l'organizzazione degli Uffici, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.*

*(nuovo articolo Allegato B Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio)*

Art. 68 bis - Norme a favore degli interventi edilizi di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale

1 In applicazione della normativa in materia, regionale (LR 15/2013 e s.m. e i.) e nazionale (artt. 78, 79 DPR 380/2001), e degli indirizzi di cui alla Del. C.C. n.9/2019, il RUE consente, ove non sussistano ragionevoli alternative, di effettuare interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche e all'adeguamento funzionale al fine di favorire l'autonomia e la vita indipendente delle persone con disabilità certificata anche in deroga alla disciplina della densità edilizia (indice di edificabilità), all'altezza e alla distanza tra fabbricati e dai confini prevista dagli altri articoli del RUE, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze fissate dal Codice civile (artt. 873, 907).

2 I servizi competenti nell'istruttoria delle istanze presentate in applicazione del comma 1 che prevedono modifiche della sagoma del fabbricato, finalizzate agli interventi di cui al comma 1, anche con eventuale incremento della SC nei limiti prescritti dall'art. C.3.2.3 del RUE, verificano la corretta applicazione dei seguenti criteri e condizioni:

a) che l'istanza sia supportata da una relazione a firma di tecnico abilitato, dalla quale si evinca che gli eccezionali motivi, che giustificano l'intervento, siano fondati sull'assenza di ragionevoli alternative progettuali, e che l'intervento proposto sia conforme alle norme vigenti in materia accessibilità, visitabilità e adattabilità.

b) che l'intervento proposto sia rispettoso delle distanze fissate dal codice civile (artt. 873 e 907);

- c) che all'istanza sia allegata apposita documentazione avente valore legale attestante la disabilità nonché una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; nei casi in cui l'alterazione della sagoma dell'edificio e l'eventuale incremento della SC siano dovuti all'adeguamento funzionale dell'unità immobiliare esistente per esigenze riabilitative, con attività da eseguirsi presso l'abitazione del soggetto interessato, tale necessità dovrà essere attestata da apposita documentazione avente valore legale;
  - d) che sia allegato il contributo istruttorio dei servizi sociali nei casi in cui il soggetto sia stato assunto in carico dal servizio competente;
  - e) che gli interventi diretti ad eliminare le barriere architettoniche, gli adeguamenti funzionali (anche con eventuali ampliamenti) siano realizzati, in ogni caso, nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni e igieniche sanitarie;
  - f) qualora le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali (anche con eventuali ampliamenti) riguardino immobili assoggettati ai vincoli paesaggistici ed ambientali, è necessaria una progettazione rispettosa dei valori/tutela del vincolo, subordinata all'acquisizione, nei casi previsti per legge, della *autorizzazione paesaggistica* e/o autorizzazione;
  - g) sulle richieste di interventi edilizi di modifica della sagoma dovrà essere acquisito il parere del Centro di Informazione Regionale sulle Barriere Architettoniche (CRIBA) che fornisce informazione, valutazione e consulenza sulle problematiche connesse all'accessibilità e al superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alle Pubbliche amministrazioni della Regione.
- 3 Nella realizzazione di ascensori in deroga si applicano le disposizioni di cui al comma 2 lettere a), b), c), e) ed f).

### 3. MODIFICA NORMATIVA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI FRUTTO DI PIANI ATTUATIVI UNITARI RECENTI O IN CORSO DI COMPLETAMENTO CON CONVENZIONE SCADUTA (AUC 1.1, ASP, AST)

La modifica normativa introdotta dalla variante specifica a quale regime giuridico siano sottoposti gli ambiti AUC\_1.1, ASP e AST qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune e qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate.

*(a seguire il testo della modifica)*

#### Ambiti AUC 1.1

*Comma 2, art. C.3.2.3 – Interventi ammessi (ex art. 4.2.3)*

*(...)*

*Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono sempre ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dal piano. Il calcolo della Sc ammessa per l'intervento edilizio viene effettuato assegnando il valore della Sc (calcolata in base alla DAL Regione Emilia-Romagna n.279/2010) corrispondente al progetto predisposto nel rispetto dell'indice e delle modalità di calcolo previsti dallo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione o PRG) vigente all'epoca dell'approvazione del piano attuativo scaduto.*

*Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. Il*

completamento del programma edilizio è subordinato all'approvazione di un nuovo strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato, che preveda l'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. La convenzione deve prevedere tempi certi per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, per assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. A questa condizione sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dallo strumento attuativo. Il calcolo della Sc ammessa per l'intervento edilizio viene effettuato assegnando il valore della Sc (calcolata in base alla DAL Regione Emilia-Romagna n.279/2010) corrispondente al progetto predisposto nel rispetto dell'indice e delle modalità di calcolo previsti dallo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione o PRG) vigente all'epoca dell'approvazione del piano attuativo scaduto.

L' intervento edilizio in un lotto libero, frutto di un piano attuativo scaduto, con opere di urbanizzazione completate e prese in carico dal Comune, è soggetto alla medesima disciplina del contributo di costruzione degli interventi ricadenti in ambiti urbani consolidati. Pertanto il richiedente del titolo edilizio dovrà corrispondere all'Amministrazione comunale, qualora siano trascorsi oltre 10 anni dalla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione, gli oneri di urbanizzazione U1,U2 e il Costo di Costruzione nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento del rilascio del suddetto titolo. Nel caso in cui l'area abbia subito modifiche nella destinazione urbanistica (ad es. sia stata individuata negli strumenti urbanistici come area consolidata) si applicano le norme del RUE vigenti per il rispettivo ambito urbanistico.

#### Ambiti ASP, AST

Comma 2, art. C.3.3.3 – Interventi ammessi (ex art. 4.4.3)

(...)

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono sempre ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dal piano. Il calcolo della Sc ammessa per l'intervento edilizio viene effettuato assegnando il valore della Sc (calcolata in base alla DAL Regione Emilia-Romagna n.279/2010) corrispondente al progetto predisposto nel rispetto dell'indice e delle modalità di calcolo previsti dallo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione o PRG) vigente all'epoca dell'approvazione del piano attuativo scaduto.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. Il completamento del programma edilizio è subordinato all'approvazione di un nuovo strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato, che preveda l'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. La convenzione deve prevedere tempi certi per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, per assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. A questa condizione sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dallo strumento attuativo. Il calcolo della Sc ammessa per l'intervento edilizio viene effettuato assegnando il valore della Sc (calcolata in base alla DAL Regione Emilia-Romagna n.279/2010) corrispondente al progetto predisposto nel rispetto dell'indice e delle modalità di calcolo previsti dallo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione o PRG) vigente all'epoca dell'approvazione del piano attuativo scaduto.

L' intervento edilizio in un lotto libero, frutto di un piano attuativo scaduto, con opere di urbanizzazione completate e prese in carico dal Comune, è soggetto alla medesima disciplina del

*contributo di costruzione degli interventi ricadenti in ambiti urbani consolidati. Pertanto il richiedente del titolo edilizio dovrà corrispondere all'Amministrazione comunale, qualora siano trascorsi oltre 10 anni dalla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione, gli oneri di urbanizzazione U1,U2 e il Costo di Costruzione nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento del rilascio del suddetto titolo. Nel caso in cui l'area abbia subito modifiche nella destinazione urbanistica (ad es. sia stata individuata negli strumenti urbanistici come area consolidata) si applicano le norme del RUE vigenti per il rispettivo ambito urbanistico.*

4. MODIFICA NORMATIVA DELLA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI INTERVENTO NEL RECUPERO EDILIZIO SU APERTURE E PROSPETTI E INTERVENTI SU EDIFICI DI TIPOLOGIA ORIGINARIA NON ABITATIVA E SU EDIFICI RURALI

La modifica normativa intende precisare alcuni criteri di intervento nel recupero di edifici in centro storico e su edifici di tipologia originaria non abitativa e su edifici rurali, ai fini di garantire una corretta relazione funzionale e compositiva con il contesto costruito e con il paesaggio, e di assicurare una più omogenea interpretazione delle norme nella sede istruttoria dei titoli abilitativi da rilasciare e ritirare.

Modifica art. C.3.1.4 comma 6 Aperture e prospetti (ex art. 4.1.4)

*(a seguire il testo della modifica)*

6. Aperture e prospetti

*Unità assoggettate a categoria di tutela 1:*

- *Nei fronti principali e in quelli secondari è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati, e non è ammessa la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre)*

*Unità assoggettate a categoria di tutela 2:*

- *Nei fronti principali è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati, e non è ammessa la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre)*
- *Nei fronti secondari è ammessa la modifica di aperture preesistenti e la realizzazione di nuove aperture nel rispetto dei criteri generali di seguito riportati, e al parere della CQAP.*

*Unità assoggettate a categoria di tutela 3:*

- *Nei fronti principali è ammessa la modifica di aperture preesistenti e la realizzazione di nuove aperture nel rispetto dei criteri generali di seguito riportati, e al parere della CQAP*
- *Nei fronti secondari è ammessa la modifica di aperture preesistenti e la realizzazione di nuove aperture nel rispetto dei caratteri compositivi e degli elementi architettonici significativi dell'edificio, dei colori delle tinteggiature e dei materiali tradizionali preesistenti.*

*La realizzazione di nuove aperture al piano terra:*

- *E' sempre esclusa negli edifici soggetti a categoria di tutela 1 e 2, fatta salva la possibilità di ripristino di aperture preesistenti.*
- *Negli edifici soggetti a categoria di tutela 3: nei fronti principali è ammessa solo per ragioni di sicurezza e per ripristino di aperture preesistenti; nei fronti secondari è ammes-*

*sa nel rispetto dei caratteri compositivi, del rapporto dei pieni e dei vuoti del fronte interessato e degli elementi architettonici significativi dell'edificio.*

*La realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate è sempre esclusa.*

*L'aggiunta di balconi in aggetto, non presenti nell'assetto originario della facciata:*

- *È sempre esclusa nei fronti principali*
- *E' ammessa nei fronti secondari degli edifici soggetti a categoria di tutela 3, purché non visibile da percorsi pubblici.*
- *E' sempre esclusa la realizzazione di pensiline o tettoie non presenti nell'assetto originario della facciata.*

*Criteri generali di intervento nel recupero edilizio su aperture e prospetti:*

- *Mantenimento degli allineamenti esistenti, o ripristino di allineamenti preesistenti, storicamente documentati*
- *Rispetto tra pieni e vuoti dell'edificio esistente*
- *Rispetto dei caratteri compositivi e degli elementi architettonici significativi*
- *Riproposizione dei colori delle tinteggiature e dei materiali tradizionali.*

*Interventi su edifici di tipologia originaria non abitativa e su edifici rurali*

*Negli edifici con tipologia originaria non abitativa (stalle, edifici produttivi o terziari) è ammessa nelle unità assoggettate a categoria di tutela 2 e 3 la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma mantenendo la leggibilità dell'impianto architettonico dei prospetti originari.*

*Negli edifici rurali soggetti a categoria di tutela 2 e 3 è ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati; le eventuali tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura in modo da risultare leggibili rispetto alla struttura originaria.*

5. MODIFICHE FINALIZZATE A PRECISARE LE POSSIBILITÀ DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA E LE MODALITÀ DI RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI SU AREE IN FRANA; INTEGRAZIONE AL COMMA 1 DELL'ART. C.3.5.9 – ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE, RECINTI E RIPARI PER ANIMALI

In particolare vengono meglio delimitate le possibilità previste dal comma 3 dell'art. C.3.5.3 (ex art.4.6.3):

*"Per i soli edifici di dimensione inferiore a 150 mq. di Sc costituiti da una unica unità immobiliare (ad uso abitativo o trasformabile ad uso abitativo ai sensi del seguente comma 6), oltre agli interventi edilizi di cui al primo comma, è ammesso anche l'intervento di ampliamento, o di RE con incremento del Vt, ....."*

Con questa variante tale possibilità di ampliamento viene limitata precisando:

- che la SC dell'unità edilizia non potrà comunque superare i mq. 180;
- che l'ampliamento in termini di volume non potrà essere superiore al 20% del volume preesistente;
- che l'intervento non deve comportare l'integrale demolizione dell'edificio preesistente;

- che tale ampliamento può avvenire anche attraverso la demolizione di corpi accessori pertinenziali presenti nel lotto e loro ricostruzione in forma di ampliamento dell'edificio principale, nei limiti stabiliti dall'art. C.3.5.3;
- che le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio devono essere coerenti con il contesto rurale e rispettare le norme di qualità di cui al Capo B.3.5 (ex Titolo V) del RUE.

Modifiche e limitazioni concettualmente simili vengono introdotte per gli interventi ammissibili, sempre in zona agricola, all'interno dei nuclei edilizi rurali (art. C.3.5.5; ex art.4.6.5). Anche in queste situazioni viene precisato che gli eventuali interventi di ampliamento:

- non devono comportare la completa demolizione dell'edificio preesistente;
- devono essere rispettati i requisiti di efficienza energetica dell'edificio e degli impianti ai sensi delle norme vigenti;
- le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio devono essere coerenti con il contesto rurale e rispettino le norme di qualità di cui al Capo B.3.5 (ex Titolo V).

Anche nel caso di edifici esistenti ad uso abitativo che ricadano all'interno di un'area classificata dal PSC come frana attiva (art. C.3.5.15; ex art.4.6.15), la possibilità, già prevista dal RUE, di demolire l'edificio e ricostruirlo in altra area all'esterno della frana, viene precisata e circoscritta chiarendo che:

- la ricostruzione deve avvenire all'esterno dell'area di frana o di possibile evoluzione nella posizione più prossima all'ubicazione originaria;
- l'edificio ricostruito deve mantenere le medesime caratteristiche tipologiche e volumetriche di quello demolito.

Nell'art. 4.6.3 viene inoltre introdotto un nuovo comma 10 con l'intento di chiarire le limitazioni a nuove edificazioni che gli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comportano per le unità poderali agricole a cui erano asserviti gli edifici riutilizzati.

In specifico:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi;

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola è preclusa per 10 anni e, per gli anni successivi, è subordinata alla presentazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

Con l'occasione si provvede anche ad aggiornare il lessico del RUE, sostituendo in tutti gli articoli l'attuale dizione "Piano di ammodernamento di azienda agricola" e la sigla PAA con la nuova denominazione "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" e la nuova sigla PRA come previsto dalla L.R. n.24/2017.

MODIFICA AL COMMA 1 DELL'ART. C.3.5.9 – ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE, RECINTI E RIPARI PER ANIMALI (ex art.4.6.9)

La modifica consiste nel consentire, per gli usi a1, a2, b2, b4 la realizzazione di un edificio di servizio attraverso il recupero delle volumetrie presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale. La finalità della norma è promuovere interventi di miglioramento dell'assetto paesaggistico e della funzionalità del complesso edilizio.

(a seguire il testo della modifica)

- 1. In correlazione al recupero o al riuso di edifici esistenti per usi a1,a2,b2, b4, d7,e1,e2,e3, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica. Nel solo caso degli agriturismi o di attività ricettive o di ristorazione (usi d7, e1, e2, e3) la realizzazione di una piscina può essere accompagnata dalla costruzione di un piccolo edificio di pertinenza dell'edificio principale, destinato esclusivamente a servizi igienici e docce.*

*Per gli usi a1, a2, b2, b4 è ammessa la realizzazione di un edificio di servizio attraverso il recupero delle volumetrie presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, realizzando un unico edificio di servizio anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione; il recupero dei volumi esistenti non potrà essere superiore al 20% della volumetria esistente dell'edificio principale alla data di adozione della Variante 2/2020 al RUE. Nell'ambito di tali interventi, ai fini del miglioramento dell'assetto paesaggistico e della funzionalità del complesso edilizio, è ammessa la possibilità di accorpare le volumetrie degli edifici legittimamente esistenti entro l'area di pertinenza, attraverso la presentazione di un progetto unitario soggetto a permesso di costruire convenzionato, che dovrà definire l'intervento di riqualificazione con il riuso degli edifici di servizio esistenti e/o la loro demolizione e ricostruzione in un unico edificio di servizio, ed una sistemazione complessiva degli spazi di pertinenza. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario, né di strutture leggere eventualmente presenti.*

- 6. MODIFICA FINALIZZATA A CONSENTIRE IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE PER INTERVENTI GIÀ INIZIATI MA CON TITOLO EDILIZIO DECADUTO: NUOVO COMMA 8, ART. A.1.1.7 MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI E FINALI**

La finalità della norma è consentire il completamento delle opere per interventi già iniziati ma con titolo edilizio decaduto. Questa precisazione serve a consentire il completamento di opere già in parte realizzate, che altrimenti potrebbero rimanere incompiute, con esito non certo apprezzabile anche dal punto di vista paesaggistico.

(a seguire il testo della modifica)

- 8. Gli interventi edilizi regolarmente autorizzati ma con titolo edilizio successivamente decaduto per decorso di validità del titolo stesso ancorché prorogato e non conformi alla Variante 2/2020 al RUE, per i quali siano stati iniziati i lavori, possono essere completati con il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché questa non comporti aumento della SC già autorizzata, fatte salve eventuali specifiche norme di zone più favorevoli.*

7. RICLASSIFICAZIONE DI UN AMBITO PER DISTRIBUTORI CARBURANTI IN DISMISSIONE COME AUC\_1.5 (porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato)

Si tratta di un'area destinata ad attività di distribuzione carburante (ora dismessa), ubicata all'interno del centro abitato del Capoluogo, antistante la stazione degli autobus e in generale caratterizzata da una posizione di assoluta centralità in merito al sistema dei servizi.

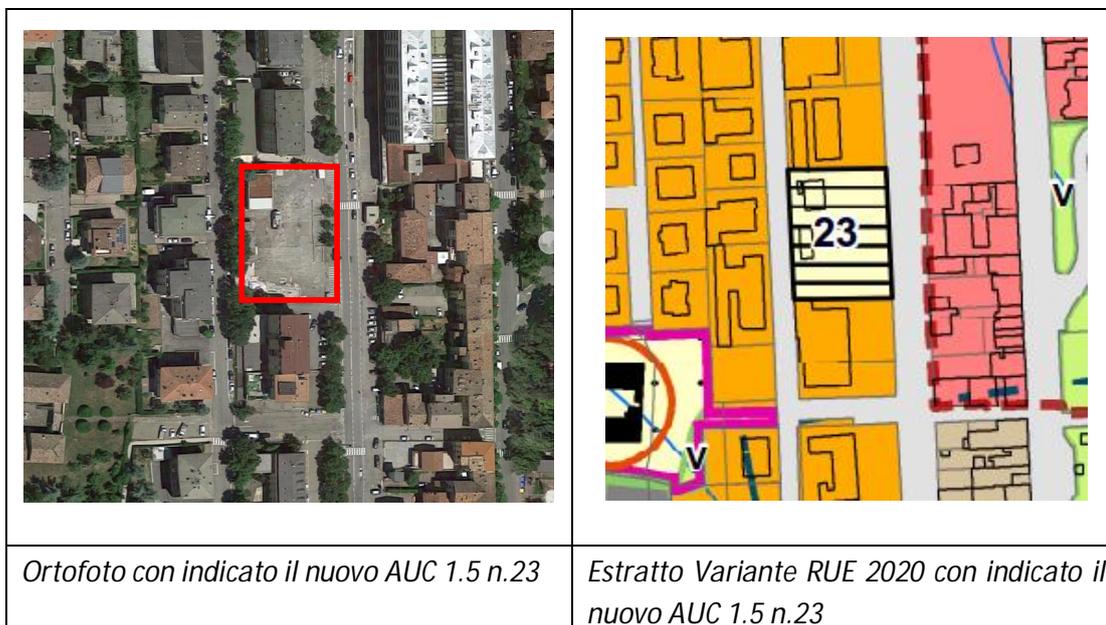
L'obiettivo di interesse generale è la rigenerazione dell'area mediante l'introduzione di usi residenziali e usi urbani compatibili; la possibilità di attuazione dell'intervento, nel rispetto dei limiti edificatori dell'ambito di appartenenza, è subordinato alla risoluzione delle criticità presenti inerenti la sosta e accessibilità, oltre che ad opere finalizzate a favorire la mobilità sostenibile.

*(testo della modifica)*

AUC\_1.5 n.23 (località Capoluogo – ex distributore carburanti)

*Vale la normativa degli AUC 1.3 con le limitazioni e prescrizioni di cui all'art. A.4.B.2.8 –Fasce di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale*

*Il progetto convenzionato dovrà prevedere soluzioni progettuali riguardanti la mobilità sostenibile finalizzate a migliorare le criticità esistenti inerenti la sosta e accessibilità all'area.*

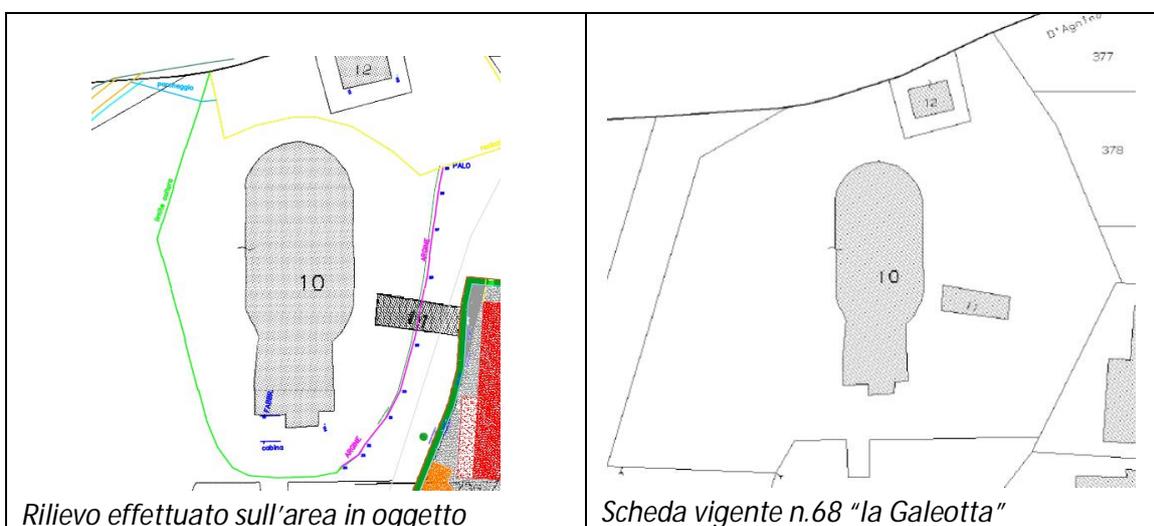


## 8. CORREZIONE DI REFUSI ED ERRORI MATERIALI PRESENTI NEGLI ELABORATI

## SCHEDA STORICA N.68

I frazionamenti catastali intervenuti sull'ex mappale 10 hanno messo in evidenza l'esatta perimetrazione dell'area di pertinenza dell'ex fornace.

Come si evince dall'immagine a seguire, il bene meritevole di tutela occupa la porzione del mappale n.10 individuata da recinzioni e argini naturali e non include tutto il mappale come genericamente rappresentato nella scheda vigente; la variazione consiste pertanto nel perimetrare correttamente l'area dell'ex Fornace come indicato a pag.17, nell'immagine "Proposta di Variante".



*Rilievo effettuato sull'area in oggetto*

*Scheda vigente n.68 "la Galeotta"*

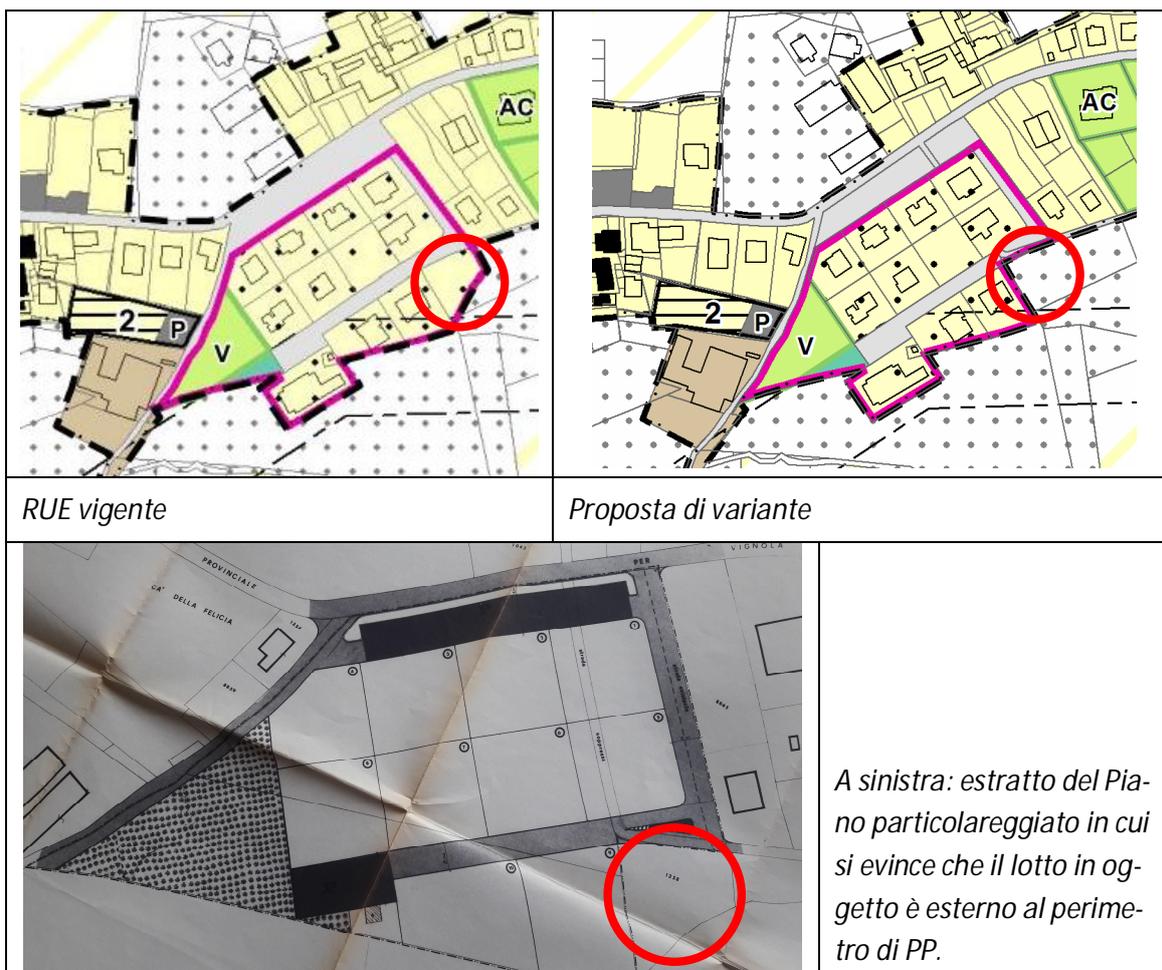
**EDIFICI CULTURALI-TESTIMONIALI: Foglio 102 – Mappali 10 PARTE – 316 – 17 PARTE  
(TUTELATI DAL R.U.E.)**

	<p><i>Scheda vigente n.68 "la Galeotta"</i></p>
	<p><i>Proposta di variante</i></p>

Le modifiche cartografiche, di seguito illustrate, consistono nella rettifica della perimetrazione degli ambiti AUC 1.1 - zone del previgente PRG oggetto di P.P. convenzionato – conseguente ad una puntuale verifica della corretta perimetrazione definita dagli strumenti attuativi vigenti, in modo da assicurare la completa coerenza delle rappresentazioni cartografiche nello strumento generale e nei PUA.

## RI-PERIMETRAZIONE AMBITO AUC 1.1 COSCOGNO

Nella tavola del RUE, l'ambito AUC 1.1 Coscogno include un lotto che nel previgente PRG era classificato come territorio rurale; la modifica pertanto consiste nel riclassificare il lotto in oggetto (distinto catastalmente dal foglio 2 mappale 382) come ambito di nuovo insediamento ANS, come le altre aree limitrofe.



## CASA BADIALI – LOTTO DI COMPLETAMENTO

Nella tavola del RUE, l'ambito AUC 1.1 Casa Badiali include un lotto che nel previgente PRG era classificato come zona di completamento non soggetta a disciplina particolareggiata; pertanto la modifica consiste nel riclassificare il lotto in oggetto come ambito AUC 1.5 e disciplinato da specifica scheda normativa n.24, modificando di conseguenza la perimetrazione dell'ambito AUC 1.1.



*RUE vigente; il lotto oggetto di modifica è indicato con il perimetro blu*

*Proposta di variante; la modifica è indicata con il perimetro blu*

AUC 1.5 -scheda n.24 (località Casa Badiali)

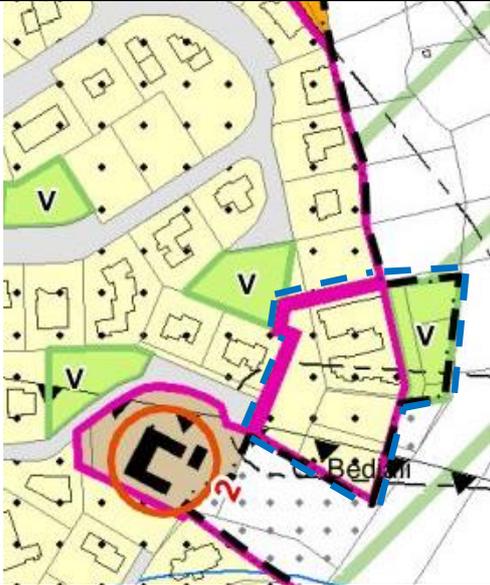
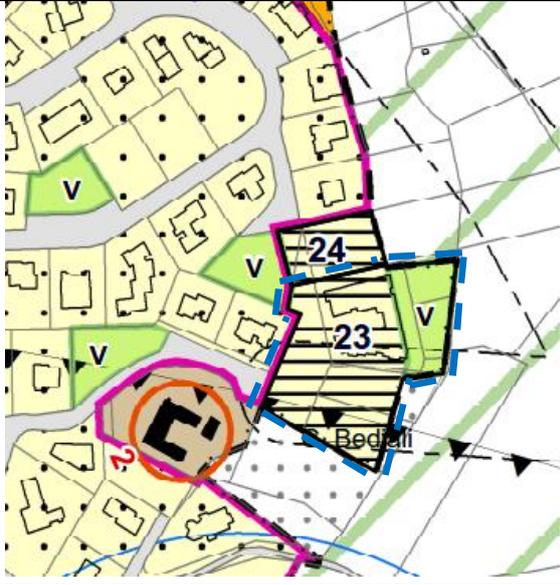
Vale la normativa degli AUC\_1.4, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- H max = 7,5 mt.

La copertura dovrà essere realizzata con soluzioni a falde. Dovranno altresì essere privilegiate soluzioni tipologiche e morfologiche coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale del luogo. L'accesso all'area e il raccordo con la viabilità esistente dovrà essere realizzato a carico del soggetto attuatore.

#### CA BADIALI – COMPARTO DI COMPLETAMENTO “LE RESIDENZE”

Nella tavola del RUE, l'ambito AUC 1.1 Ca Badiali – comparto di completamento “le residenze” include un lotto che nel previgente PRG era classificato come zona di completamento non soggetta a disciplina particolareggiata; pertanto la modifica consiste nel riclassificare il lotto in oggetto come ambito AUC 1.5, disciplinato da specifica scheda normativa n.25 e dalla conseguente modifica alla perimetrazione dell'ambito AUC 1.1.

	
<p><i>RUE vigente; il lotto oggetto di modifica è indicato con il perimetro blu</i></p>	<p><i>Proposta di variante; la modifica è indicata con il perimetro blu</i></p>
<p>AUC 1.5 -scheda n.25 (località Ca Badiali – comparto di completamento “le Residenze”)  Sono ammessi esclusivamente gli usi e le potenzialità edificatorie previste nel progetto approvato e convenzionato con atto Rep.n.36/2003 e successivo atto prot. n. 1452/2008  In merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione valgono le disposizioni dell’art. 4.2.3 comma 2.</p>	

#### SAN ANTONIO – AREA DI COMPLETAMENTO

Nella tavola del RUE, l’ambito AUC 1.1 San Antonio – area di completamento include un lotto che nel previgente PRG era classificato come zona di completamento non soggetto a disciplina particolareggiata; pertanto la modifica consiste nel riclassificare il lotto in oggetto come ambito AUC 1.5, disciplinato da specifica scheda normativa n.26 e dalla conseguente modifica alla perimetrazione dell’ambito AUC 1.1.

<p><i>RUE vigente</i></p>	<p><i>Proposta di variante</i></p>	
<p>AUC 1.5 - scheda n.26 (località San Antonio area di completamento)                  Sono ammessi esclusivamente gli usi e le potenzialità edificatorie previste nel progetto approvato e convenzionato con atto Rep.n.48/2004.</p>		<p><i>estratto P.P.</i></p>



## RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE AI FINI DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VALSAT/VAS)

### *Premessa*

Come richiamato dall'art. 18, comma della LR24/2017 *nel documento di Valsat sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli [...].*

La presente relazione, redatta al fine di verificare gli effetti ambientali ed urbanistici dei contenuti – normativi e cartografici - della Variante 2020 al RUE vigente del comune di Pavullo nel Frignano, costituisce il "*Rapporto ambientale preliminare*" ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT/VAS) ai sensi del D.Lgs n.152 del 2006 e s.m.i.

Secondo quanto previsto dall'art. 6 commi 3 e 3-bis del decreto "*per i piani e i programmi [...] che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi [...], la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente*".

Come descritto nella relazione illustrativa la Variante 2020 ha per oggetto l'adeguamento del RUE alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017, l'introduzione di alcune disposizioni normative, riconducibili essenzialmente al recepimento di leggi e di altri atti normativi nazionali e regionali vigenti e la modifica di alcune disposizioni normative riferite agli ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento (AUC 1.1, ASP, AST) e alla disciplina in territorio rurale.

Ciò premesso il presente documento, redatto con i contenuti di cui all'Allegato I della parte II del D.Lgs.n.152/2006, ha la finalità di dimostrare che le previsioni derivanti dall'approvazione della Variante in esame non hanno effetti significativi sull'ambiente.

La procedura adottata nella stesura di questa relazione risponde pertanto all'obiettivo primario di fornire all'Autorità competente gli elementi di valutazione a supporto della scelta di assoggettare o meno la Variante 2020 alla procedura di VAS.

A tal fine il documento è stato formulato con carattere di sinteticità e chiarezza dei contenuti, per poter essere di facile consultazione e costituire un valido riferimento per l'Amministrazione Comunale.

Nel caso in oggetto l'Autorità Procedente è il Comune di Pavullo nel Frignano mentre l'Autorità Competente, che si esprime sul provvedimento di verifica, è la Provincia di Modena.

1. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI PREVISTI NELLA VARIANTE AL PRG 1/2015 E VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1.1. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

I contenuti della Variante 2/2020, illustrate nella relazione illustrativa e specificate nell'elaborato normativo di RUE a cui si rimanda per una trattazione più approfondita, riguardano i seguenti punti.

1. ADEGUAMENTO DEL RUE ALLA STRUTTURA GENERALE UNIFORME ED AI CRITERI ESPOSITIVI PREVISTI NELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO DI CUI ALL'ALLEGATO I DELL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO

La Variante ha per oggetto l'adeguamento del RUE alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017.

1. INTRODUZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI NORMATIVE, RICONDUCIBILI ESSENZIALMENTE AL RECEPIMENTO DI LEGGI E DI ALTRI ATTI NORMATIVI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI

Nel Regolamento urbanistico ed edilizio è stato recepito il Piano di Rischio Aeroportuale (nuovo art. A.4.B.2.8 – Fasce di rispetto dell' aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale) e modificato l'articoli 3.1.4, comma 8 (nuovo art.B.3.2.2, c.8) relativamente alla predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, al fine di renderlo conforme alla normativa vigente.

Oltre ad aver integrato l'art.C.3.1.3 – Destinazioni d'uso (ex art.4.1.3) relativamente alla disciplina nei centri storici con gli usi *e2 Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa) ed e4 Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)*, e l'aver inserito all'art. C.2.1.5, comma 4 – relativamente agli interventi di CD - l'uso e4, sono state introdotte le disposizioni normative, riconducibili essenzialmente al recepimento di leggi e di altri atti normativi nazionali e regionali vigenti:

Art. A.2.2.8 – Superficie di vendita (SV)

Art. A.3.1.5 - Recupero dei sottotetti

Art. C.1.2.1 – Disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco, delle sale scommesse e degli apparecchi art. 110, comma 6 del TULPS nei locali pubblici, circoli privati, pubblici esercizi ed esercizi commerciali.

Ai fini di semplificazione, all'art. B.1.1.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e delle Attività Produttive (SUAP), è stata introdotta la possibilità di regolamentare l'organizzazione degli Uffici tramite delibere comunali, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.

Inoltre nell'Allegato B *Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio*, in applicazione della normativa in materia, regionale (LR 15/2013 e s.m. e i.) e nazionale (artt. 78, 79 DPR 380/2001), e degli indirizzi di cui alla Del. C.C. n.9/2019, è stato introdotto il nuovo art. 68 bis - *Norme a favore degli interventi edilizi di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale*, in cui viene consentito, ove non sussistano ra-

gionevoli alternative, di effettuare interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche e all'adeguamento funzionale al fine di favorire l'autonomia e la vita indipendente delle persone con disabilità certificata anche in deroga alla disciplina della densità edilizia (indice di edificabilità), all'altezza e alla distanza tra fabbricati e dai confini prevista dagli altri articoli del RUE, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze fissate dal Codice civile.

2. MODIFICA NORMATIVA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI FRUTTO DI PIANI ATTUATIVI UNITARI RECENTI O IN CORSO DI COMPLETAMENTO CON CONVENZIONE SCADUTA (AUC 1.1, ASP, AST)

La modifica normativa introdotta dalla variante specifica a quale regime giuridico siano sottoposti gli ambiti AUC\_1.1, ASP e AST qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune e qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate.

4. MODIFICA NORMATIVA DELLA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI INTERVENTO NEL RECUPERO EDILIZIO SU APERTURE E PROSPETTI E INTERVENTI SU EDIFICI DI TIPOLOGIA ORIGINARIA NON ABITATIVA E SU EDIFICI RURALI

La modifica normativa intende precisare alcuni criteri di intervento nel recupero di edifici in centro storico e su edifici di tipologia originaria non abitativa e su edifici rurali, ai fini di garantire una corretta relazione funzionale e compositiva con il contesto costruito e con il paesaggio, e di assicurare una più omogenea interpretazione delle norme nella sede istruttoria dei titoli abilitativi da rilasciare e ritirare.

5. MODIFICHE FINALIZZATE A PRECISARE LE POSSIBILITÀ DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA E LE MODALITÀ DI RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI SU AREE IN FRANA; INTEGRAZIONE AL COMMA 1 DELL'ART. C.3.5.9 – ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE, RECINTI E RIPARI PER ANIMALI

Obiettivo della modifica è precisare le possibilità di ampliamento o RE previste dal comma 3 dell'art. C.3.5.3 *Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela (ex art. 4.6.3)* in territorio agricolo e all'interno dei nuclei edilizi rurali (art.C.3.5.5 ex art. 4.6.5).

Sempre all'art. C.3.5.3 viene introdotto un nuovo comma 10 con l'intento di chiarire le limitazioni a nuove edificazioni che gli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comportano per le unità poderali agricole a cui erano asserviti gli edifici riutilizzati. All'art. C.3.5.15(ex art. 4.6.15) infine vengono precisate le modalità di ricostruzione di edifici che ricadano all'interno delle aree classificate dal PSC come frana attiva

Per quanto riguarda l'*art. C.3.5.9 – attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali*, l'obiettivo della modifica è ammettere la possibilità, per gli usi a1, a2, b2, b4, di realizzazione di un edificio di servizio attraverso il recupero delle volumetrie presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, realizzando un unico edificio di servizio anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, precisando che il recupero dei volumi esistenti non potrà essere superiore al 20% della volumetria esistente dell'edificio principale alla data di adozione della Variante 2/2020 al RUE e che, nell'ambito di tali interventi, ai

fini del miglioramento dell'assetto paesaggistico e della funzionalità del complesso edilizio, è ammessa la possibilità di accorpare le volumetrie degli edifici legittimamente esistenti entro l'area di pertinenza, attraverso la presentazione di un progetto unitario soggetto a permesso di costruire convenzionato, che dovrà definire l'intervento di riqualificazione con il riuso degli edifici di servizio esistenti e/o la loro demolizione e ricostruzione in un unico edificio di servizio, ed una sistemazione complessiva degli spazi di pertinenza.

6. MODIFICA FINALIZZATA A CONSENTIRE IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE PER INTERVENTI GIÀ INIZIATI MA CON TITOLO EDILIZIO DECADUTO: NUOVO COMMA 8 MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI E FINALI

Questa precisazione serve a consentire il completamento di opere già in parte realizzate, che altrimenti potrebbero rimanere incompiute, con esito non certo apprezzabile anche dal punto di vista paesaggistico.

7. RICLASSIFICAZIONE DI UN AMBITO PER DISTRIBUTORI CARBURANTI IN DISMISSIONE COME AUC\_1.5  
L'obiettivo della modifica è consentire la rigenerazione dell'area dell'ex distributore per carburanti, previo progetto unitario convenzionato, garantendo che l'intervento preveda soluzioni progettuali finalizzate a migliorare le criticità esistenti, relativamente alla sosta e all'accessibilità all'area stessa, oltre che ad opere finalizzate a favorire la mobilità sostenibile.

8. CORREZIONE DI REFUSI ED ERRORI MATERIALI PRESENTI NEGLI ELABORATI

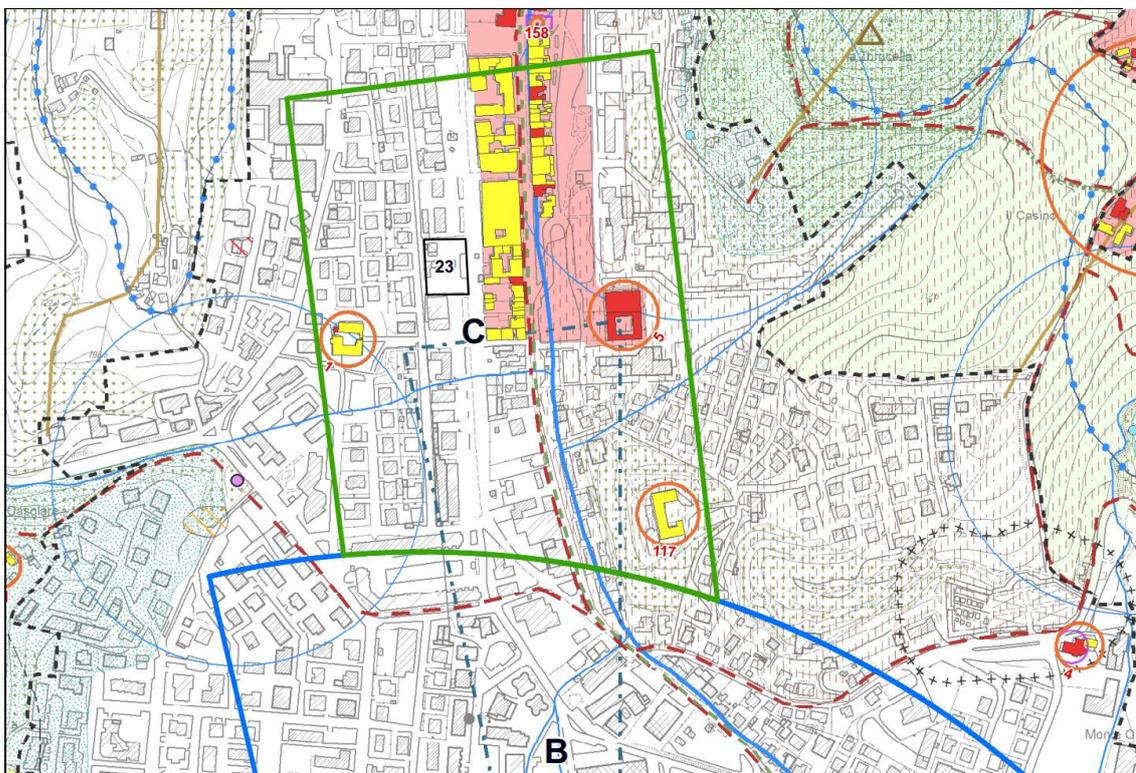
Oltre alla modifica della scheda n. 68 "la Galeotta" perimetrando l'area di pertinenza dell'ex fornace, le altre modifiche cartografiche, consistono nella rettifica della perimetrazione degli ambiti AUC 1.1 - zone del previgente PRG oggetto di P.P. convenzionato – conseguente ad una puntuale verifica della corretta perimetrazione definita dagli strumenti attuativi vigenti, in modo da assicurare la completa coerenza delle rappresentazioni cartografiche nello strumento generale e nei PUA.

Le modifiche puntuali sono descritte al punto 8 della relazione illustrativa.

1.2. VERIFICA DI CONFORMITÀ AI VINCOLI E PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

In merito ai temi precedentemente illustrati si ritiene che essi – ad eccezione dell'intervento di rigenerazione sull'area dell'ex distributore per carburanti nel Capoluogo – non assumono rilevanza ai fini della verifica di coerenza con il PSC-RUE vigenti e con la pianificazione sovraordinata.

Rispetto al sistema dei vincoli e tutele esistenti, si rileva che l'ambito dell'ex distributore per carburanti, rientra nella fascia C del Piano di rischio aeroportuale (vedi immagine a seguire) a cui corrisponde la disciplina stabilita all'art. A.4.B.2.8 *–Fasce di rispetto dell' aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale, comma 3.*



*Estratto tavola dei Vincoli del PSC e del RUE*

*L'ambito AUC 1.5 n.23 rientra nella fascia C del Piano di rischio aeroportuale*

### 1.3. LIMITI E CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA': LA SCHEDA DI ANALISI AMBIENTALE PER IL NUOVO AMBITO AUC\_1.5 n.23 (località Capoluogo – ex distributore carburanti)

A seguire si illustrano in un'apposita scheda "ambientale" le effettive interferenze e le problematiche ambientali del nuovo ambito AUC 1.5, specificandone i limiti e le condizioni di sostenibilità in relazione agli obiettivi proposti.

AUC_1.5 n.23 (località Capoluogo – ex distribuire carburanti)			
1	<p><i>Localizzazione</i></p> <p>Si tratta di un'area ubicata all'interno del centro abitato del Capoluogo, antistante la stazione degli autobus e in generale caratterizzata da una posizione di assoluta centralità in merito al sistema dei servizi.</p>  <p><i>ortofoto google</i></p>		
2	<p><i>Descrizione dell'ambito</i></p> <p>Si tratta di un'area destinata ad attività di distribuzione carburante (ora dismessa)</p>		
3	<p><i>Situazione urbanistica attuale</i></p> <p>L'ambito, interno al perimetro del territorio urbanizzato, è classificato come AUC_1.3 - Ambiti consolidati di buona o discreta qualità insediativa dei tessuti compatti del capoluogo e Sant'Antonio (CA-PO 4.2)</p>		
4	<p><i>Condizioni e criticità ambientali</i></p> <table border="1"> <tr> <td>4.1</td> <td> <p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <p>La trasformazione dell'area è subordinata al completamento delle opere di bonifica, secondo quanto stabilito dal progetto di bonifica ARPAE DET-AMB-2020-1163 del 11/03/2020 che specifica le prescrizioni per l'ambito in oggetto.</p> </td> </tr> </table>	4.1	<p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <p>La trasformazione dell'area è subordinata al completamento delle opere di bonifica, secondo quanto stabilito dal progetto di bonifica ARPAE DET-AMB-2020-1163 del 11/03/2020 che specifica le prescrizioni per l'ambito in oggetto.</p>
4.1	<p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <p>La trasformazione dell'area è subordinata al completamento delle opere di bonifica, secondo quanto stabilito dal progetto di bonifica ARPAE DET-AMB-2020-1163 del 11/03/2020 che specifica le prescrizioni per l'ambito in oggetto.</p>		

4.2	<i>Vulnerabilità idrogeologica</i>
	Non si rilevano particolari criticità
4.3	Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico, Fasce di rispetto dell'aeroporto
	L'ambito rientra in classe acustica IV (fonte: Piano di classificazione acustica del territorio comunale) Elettromagnetismo: non si rilevano criticità Fasce di rispetto dell'aeroporto: rientra nella fascia C del Piano di rischio aeroportuale a cui corrisponde la disciplina stabilita all'art. A.4.B.2.8 – Fasce di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale, comma 3.
4.5	Sicurezza sismica
	Rientra nelle "zone stabili" perimetrate nella tavola della Microzonazione sismica di II livello del comune.
5	<i>Tutele e vincoli</i>
5.1	<i>Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale) e Vincoli di carattere storico culturale</i>
	L'ambito è compreso nella fascia di vincolo paesaggistico del rio Cogorno ("aree tutelate per legge", art.142, Dlgs 42/2004), e classificato come zona per "attrezzature di servizio" dal PRG approvato con Del. C.C n. 144 del 09-05-1983; pertanto l'ambito è soggetto al procedimento di richiesta di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Dlgs 42/2004.
6	<i>Infrastrutturazione del territorio</i>
6.1	<i>Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)</i>
	<u>Rete stradale:</u> L'ambito è accessibile da via Marchiani <u>Trasporto pubblico:</u> L'ambito è servito dalle linee degli autobus n. 800
7	<i>Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione</i>
	La trasformazione dell'area è subordinata al completamento delle opere di bonifica, secondo quanto stabilito dal progetto di bonifica ARPAE DET-AMB-2020-1163 del 11/03/2020 che specifica le prescrizioni per l'ambito in oggetto. Rientra nella classe acustica IV non compatibile per usi residenziali. Vincolo aeroportuale: rientra nella fascia C del Piano di rischio aeroportuale a cui corrisponde la disciplina stabilita all'art. A.4.B.2.8 – Fasce di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale, comma 3.

8	<i>Obiettivi della variante</i>
	L'obiettivo di interesse generale è la rigenerazione dell'area confermando usi residenziali e usi urbani compatibili già ammissibili per l'ambito urbano consolidato; la possibilità di attuazione dell'intervento, nel rispetto dei limiti edificatori dell'ambito di appartenenza, è subordinato alla risoluzione delle criticità presenti inerenti la sosta e accessibilità, oltre che ad opere finalizzate a favorire la mobilità sostenibile.
9	<i>Limiti e condizioni di sostenibilità</i>
	<p>La trasformazione dell'area è subordinata al completamento delle opere di bonifica, secondo quanto stabilito dal progetto di bonifica ARPAE DET-AMB-2020-1163 del 11/03/2020 che specifica le prescrizioni per l'ambito in oggetto ed all'eventuale esecuzione degli opportuni approfondimenti geologico-sismici qualora stabilito dalle norme del Piano vigente.</p> <p>In riferimento al clima acustico, considerata l'entità del nuovo ambito, gli obiettivi di rigenerazione verso usi residenziali e la sua localizzazione è necessario garantire la classe acustica III.</p> <p>L'intervento è soggetto alle limitazioni stabilite dall'art. A.4.B.2.8 – Fasce di rispetto dell'aeroporto e interventi in area di sedime aeroportuale, comma 3.</p>

## 2. CONCLUSIONI

Come specificato in precedenza, le modifiche sopra descritte sono perlopiù di carattere normativo; dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale queste modifiche, di cui non è ovviamente possibile quantificare l'ipotetica entità complessiva, non comportano in ogni caso conseguenze significative dal punto di vista degli impatti sul territorio.

La modifica all'ambito AUC\_1.5 n.23 (località Capoluogo – ex distributore carburanti) non determina effetti significativi o peggiorativi dell'ambiente in quanto l'intervento previsto presuppone la rigenerazione dell'area, mediante il miglioramento delle condizioni di assetto subordinato l'intervento alla risoluzione delle criticità presenti inerenti la sosta e accessibilità, oltre che ad opere finalizzate a favorire la mobilità sostenibile. La possibilità edificatorie previste dalla relativa scheda, si ritengono trascurabili ai fini della presente relazione e di conseguenza non si riscontrano problematiche che possano contribuire al peggioramento delle varie componenti ambientali ed antropiche (salute delle persone, biodiversità, aria, acqua, atmosfera, suolo, rumore, patrimonio culturale).

In generale la Variante 2/2020 al RUE del comune di Pavullo nel Frignano non modifica gli obiettivi del PSC; la finalità, oltre all'*adeguamento del RUE alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di Regolamento Edilizio-tipo* di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017, è introdurre alcune modifiche volte ad integrare e semplificare alcune disposizioni normative, chiarendo vari aspetti applicativi che ne rendono difficoltosa o poco efficace la gestione da parte degli Uffici, oltre a correggere alcuni refusi o errori materiali rilevati (*perimetrazione e riclassificazione di porzioni di ambiti AUC.1.1; modifica alla perimetrazione dell'area di pertinenza dell'ex fornace contenuta nella scheda storica n.68*) e, relativamente ad ambiti specifici del territorio, introdurre nuove possibilità di intervento (*scheda AUC.1.5 n.23; integrazione l'art. C.3.5.9 – attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali*), compatibili e coerenti con quelle finalità di promozione della rigenerazione urbana introdotte dalla nuova Legge Urbanistica regionale, nonché con gli obiettivi di miglioramento dell'assetto paesaggistico del territorio.

In considerazione degli elementi emersi e dei giudizi per le singole componenti, si rileva che la Variante 2/2020 al RUE non comporta effetti significativi sull'ambiente e pertanto non si ritiene necessario l'assoggettamento alla procedura di VAS/VALSAT.

#### SCHEDE E TAVOLA DEI VINCOLI

In considerazione dei contenuti della Variante normativa al RUE che non modifica il sistema dei vincoli e tutele presenti sul territorio, si assumono agli elaborati del RUE vigente a cui si rimanda per una eventuale verifica.