

**Comune di NONANTOLA**

**Provincia di Modena**



**Sindaco  
Federica Nannetti**

**Progettista PUG  
Arch. Carla Ferrari**

**ADOZIONE**

**PIANO URBANISTICO GENERALE**

---

**STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE**

**PUG/S.D  
DISCIPLINA**

Sindaco: Federica Nannetti

---

## **PUG/STRATEGIA**

### **DISCIPLINA**

a cura di

Arch. Carla Ferrari e Avv. Lorenzo Minganti

con il contributo dei componenti del gruppo di lavoro per gli aspetti idraulici e per il territorio rurale

---

#### **UFFICIO DI PIANO**

Geom. Gianluigi Masetti, Responsabile dell'Ufficio di Piano  
Elena Mariotti, Garante della comunicazione e della partecipazione  
Arch. Carla Ferrari, pianificazione e paesaggio  
Dott. geol. Valeriano Franchi, temi ambientali  
Avv. Lorenzo Minganti, aspetti giuridici  
Dott. Francesco Capobianco, aspetti economico-finanziari

---

#### **UFFICIO TECNICO**

Gianluigi Masetti  
Elena Mariotti

#### **PROGETTISTA del PUG**

Arch. Carla Ferrari

#### **GRUPPO DI LAVORO**

SISTEMA INSEDIATIVO:

Arch. Carla Ferrari, Arch. Silvia Poli  
collaboratori: Ivan Passuti, Dott.agr. Sara Casadio Montanari

ASPETTI SOCIO-DEMOGRAFICI ED ECONOMICI:

Dott. Francesco Capobianco (NOMISMA)

CENSIMENTO EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE:

Ing. Francesco Bursi

collaboratori: Lucia Bursi, Corrado Ugoletti, Giacomo Ramini, Mirco Sileo

ARCHEOLOGIA:

Dott. Mauro Librenti e Alessandra Cianciosi

VALUTAZIONE RISCHIO ALLAGAMENTO:

Prof. Ing. Paolo Mignosa (UniPR Dipartimento di Ingegneria e Architettura)

collaboratori: Ing. Renato Vacondio, ing. Susanna Dazzi

STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO E RISORSE IDRICHE:

Dott. Geol. Valeriano Franchi

collaboratori: Dott. Geol. Stefania Asti, Dott. Geol. Alessandro Ghinoi, Dott. Geol. Giorgia Campana

MOBILITA' E TRAFFICO:

Ing. Alfredo Drufuca (Polinomia Srl)

collaboratori: Ing. Francesco Castelnuovo, Dott. pt. Chiara Gruppo

RUMORE E QUALITÀ DELL'ARIA:

Dott. Roberto Odorici

collaboratori: Dott. Carlo Odorici

ANALISI COMFORT TERMICO:

AESS - agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile

PAESAGGIO, SERVIZI ECOSISTEMICI, INFRASTRUTTURE VERDI E BLU, RISORSE NATURALI, TERRITORIO RURALE:

Dott. Agr Andrea Di Paolo

collaboratori: Arch. Simone Ruini

ANALISI DEL TERRITORIO URBANIZZATO:

Prof.ssa Simona Tondelli (UniBO Dipartimento di Architettura)

CONSULENZA GIURIDICA:

Avv. Lorenzo Minganti

VALSAT - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

AIRIS Srl: Ing. Gildo Tomassetti, Arch. Camilla Alessi, Ing. Irene Bugamelli, Ing. Giacomo Nonino, Ing. Francesco Paganini

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE E SIT:

Ivan Passuti

**Comune di Nonantola**  
**PUG**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE**

**DISCIPLINA**

**INDICE**

**PRIMA PARTE – DISPOSIZIONI GENERALI**

---

Art. 1	Oggetto del PUG .....	pag.	5
Art. 2	Elaborati del PUG .....	pag.	5
Art. 3	Struttura del PUG .....	pag.	7
Art. 4	Fattori preclusivi e Fattori condizionanti .....	pag.	9
Art. 5	Entrata in vigore del PUG .....	pag.	9
Art. 6	Salvaguardia .....	pag.	10
Art. 7	Parametri strategici del PUG: - Indice di Riduzione dell’Impatto Edilizio (RIE) - Indice di permeabilità del suolo (Ip) - Misure di risparmio idrico (MRI) .....	pag.	11

**SECONDA PARTE – OBIETTIVI e STRATEGIE DEL PUG**

---

Art. 8	Obiettivi, Strategie e Azioni del PUG .....	pag.	18
▪	<b>Obiettivo n. 1:</b> <b>CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO .....</b>	<b>pag.</b>	<b>18</b>
	<b>Strategie:</b>		
▪	CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO NEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	pag.	18
▪	CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO NELLE AREE CONTERMINI AL TERRITORIO URBANIZZATO .....	pag.	18
▪	CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO NEL TERRITORIO RURALE .....	pag.	19
▪	<b>Obiettivo n. 2:</b> <b>MIGLIORARE LA QUALITÀ DELL’AMBIENTE URBANO E DEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>pag.</b>	<b>19</b>
	<b>Strategie:</b>		
▪	COMPLETARE L’EDIFICAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVEDENDO NORME FINALIZZATE A RIDURRE LA VULNERABILITÀ’ DEGLI EDIFICI NEI CONFRONTI DEL RISCHIO IDRAULICO .....	pag.	19
▪	POTENZIARE LE DOTAZIONI DELLA CITTA’ PUBBLICA E MIGLIORARNE LE CONDIZIONI DI FRUIZIONE .....	pag.	19
▪	INCREMENTARE LA DOTAZIONE DI ALLOGGI ERP/ERS .....	pag.	20
▪	RIGENERARE LA CITTA’ ESISTENTE .....	pag.	21
▪	SALVAGUARDARE E VALORIZZARE LE PARTI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO DI PARTICOLARE INTERESSE/VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO CHE CONTRIBUISCONO A MITIGARE GLI EFFETTI DELL’URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....	pag.	23
▪	VALORIZZARE LE PRODUZIONI AGRICOLE DI QUALITÀ’ .....	pag.	23
▪	CITTA’ 30 .....	pag.	24
▪	POTENZIARE E STRUTTURARE IL TELAIO PORTANTE DELLA CICLABILITÀ’ .....	pag.	24
▪	REALIZZARE IL COLLEGAMENTO CICLABILE CON MODENA .....	pag.	25
▪	PERSEGUIRE LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI SULLA VIABILITÀ’ ESISTENTE .....	pag.	25
▪	POTENZIARE IL TRASPORTO PUBBLICO .....	pag.	25
▪	MIGLIORARE E METTERE IN SICUREZZA L’ACCESSIBILITÀ’ ALLE SCUOLE .....	pag.	26
▪	<b>Obiettivo n. 3:</b> <b>AUMENTARE LA RESILIENZA E LA CAPACITÀ DI ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI, RIDURRE E PREVENIRE I RISCHI AMBIENTALI .....</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
	<b>Strategie:</b>		
▪	POTENZIARE LE INFRASTRUTTURE VERDI AL FINE DI MIGLIORARE LE CONDIZIONI DI FRUIZIONE DELL’AMBIENTE URBANO E DI INCREMENTARE IL BENESSERE DELLE PERSONE .....	pag.	26
▪	POTENZIARE LE INFRASTRUTTURE VERDI/BLU, IN AMBITO URBANO, AL FINE DI AUMENTARE LA RESILIENZA CLIMATICA E IDRAULICA DELLA CITTA’; MIGLIORARE IL COMFORT TERMICO DELLE PERSONE E LA VIVIBILITÀ’ DEL TERRITORIO .....	pag.	27

▪ STRUTTURARE, IN AMBITO EXTRAURBANO, LE INFRASTRUTTURE VERDI/BLU DI CONNESSIONE FRA AMBITO URBANO E TERRITORIO EXTRAURBANO AL FINE DI POTENZIARE LA CONNETTIVITA' DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA NONANTOLANA .....	pag.	27
▪ INCREMENTARE LA SICUREZZA DELLE PERSONE NEI CONFRONTI DEL RISCHIO IDRAULICO RIDUCENDO LA VULNERABILITA' DELL'EDIFICATO E PROMUOVENDO AZIONI CHE CONTRIBUISCANO A RISOLVERE LE CRITICITA' IDRAULICHE ESISTENTI SUL RETICOLO DI SCOLO .....	pag.	27
▪ INCREMENTARE LA SICUREZZA DELLE PERSONE NEI CONFRONTI DEL RISCHIO SISMICO .....	pag.	28
▪ PROMUOVERE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E LA CREAZIONE DI COMUNITA' ENERGETICHE .....	pag.	29

## TERZA PARTE – REGOLE DEL PIANO

<b>Capo I – TUTELE E PREVENZIONE RISCHI .....</b>	<b>pag.</b>	<b>30</b>
Art. 9 Tavola dei vincoli .....	pag.	30
<b>- TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE .....</b>	<b>pag.</b>	<b>31</b>
Art. 10 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua .....	pag.	31
Art. 11 Fasce di espansione inondabili .....	pag.	32
Art. 12 Zone di tutela ordinaria .....	pag.	33
Art. 13 Corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario di pianura e relative zone e fasce di rispetto idraulico .....	pag.	33
Art. 14 Fasce di tutela di fiumi e corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004 .....	pag.	35
Art. 15 Dossi e paleodossi fluviali .....	pag.	35
Art. 16 Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS – Torrazzuolo Area di Riequilibrio Ecologico Torrazzuolo (ARE) .....	pag.	36
Art. 17 Zone di tutela naturalistica .....	pag.	37
Art. 18 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale .....	pag.	38
Art. 19 Aree forestali e boscate .....	pag.	39
Art. 20 Parchi e giardini di interesse storico-culturale e di interesse paesaggistico .....	pag.	39
Art. 21 Alberi monumentali e di pregio .....	pag.	40
Art. 22 Siepi e filari alberati .....	pag.	41
Art. 23 Maceri .....	pag.	41
Art. 24 Rete ecologica .....	pag.	42
<b>- TUTELE STORICO-CULTURALI .....</b>	<b>pag.</b>	<b>44</b>
Art. 25 Viabilità storica .....	pag.	44
Art. 26 Canali storici .....	pag.	45
Art. 27 Beni culturali e storico-architettonici .....	pag.	45
Art. 28 Aree archeologiche .....	pag.	45
Art. 29 Centuriazione .....	pag.	46
Art. 30 Potenzialità archeologica .....	pag.	48
<b>- RISCHI NATURALI .....</b>	<b>pag.</b>	<b>49</b>
Art. 31 Prescrizioni per la riduzione della vulnerabilità e criticità idraulica .....	pag.	49
Art. 32 P1 - Area con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata .....	pag.	51
Art. 33 P2a - Area con condizioni di pericolosità idraulica elevata .....	pag.	54
Art. 34 P2b - Area con condizioni di pericolosità idraulica alta .....	pag.	56
Art. 35 P3a - Area con condizioni di pericolosità idraulica media .....	pag.	57
Art. 36 P3b - Area con condizioni di pericolosità idraulica bassa .....	pag.	58
Art. 37 Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo .....	pag.	59
<b>- RISCHIO SISMICO .....</b>	<b>pag.</b>	<b>60</b>
Art. 38 Riduzione del Rischio sismico .....	pag.	60
<b>- LIMITI E RISPETTI .....</b>	<b>pag.</b>	<b>63</b>
Art. 39 Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie .....	pag.	63
Art. 40 Limiti di rispetto cimiteriale .....	pag.	65
Art. 41 Limiti di rispetto dei depuratori .....	pag.	65
Art. 42 Limiti di rispetto degli elettrodotti .....	pag.	66
Art. 43 Limiti di rispetto dei metanodotti .....	pag.	67
Art. 44 Inquinamento elettromagnetico e luminoso .....	pag.	68
Art. 45 Catasto delle aree percorse dal fuoco .....	pag.	69

<b>Capo II – LE CITTA’</b> .....	<b>pag. 70</b>
Art. 46 Articolazione del Territorio .....	pag. 70
Art. 47 Perimetro del Territorio Urbanizzato .....	pag. 73
Art. 48 Contenimento del consumo di suolo .....	pag. 73
- <b>CITTA’ STORICA</b> .....	<b>pag. 74</b>
Art. 49 Centro Storico di Nonantola .....	pag. 74
Art. 50 Ambito urbano di impianto storico “Borgo della Riviera” .....	pag. 79
Art. 51 Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 .....	pag. 81
Art. 52 Edifici di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (RS e RC) .....	pag. 82
Art. 53 Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo (RC) .....	pag. 84
Art. 54 Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCA .....	pag. 91
Art. 55 Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCB .....	pag. 92
Art. 56 Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCC .....	pag. 95
- <b>CITTA’ PUBBLICA</b> .....	<b>pag. 97</b>
Art. 57 Composizione della città pubblica .....	pag. 97
Art. 58 Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi) .....	pag. 98
Art. 59 Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ed Edilizia Residenziale Sociale (ERS) .....	pag. 100
Art. 60 Attrezzature e infrastrutture tecnologiche .....	pag. 102
- <b>CITTA’ DA RIQUALIFICARE</b> .....	<b>pag. 102</b>
Art. 61 Tessuti urbani prevalentemente residenziali .....	pag. 102
Art. 62 Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari .....	pag. 106
Art. 63 Localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie .....	pag. 110
- <b>CITTA’ IN TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>pag. 114</b>
Art. 64 Ambiti residenziali in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi vigenti .....	pag. 114
Art. 65 Ambiti produttivi in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi vigenti .....	pag. 115
Art. 66 Ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo scaduto .....	pag. 116
Art. 67 Ambiti produttivi con strumento urbanistico attuativo scaduto .....	pag. 117
Art. 68 Ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo in itinere .....	pag. 119
Art. 69 Ambito produttivo con strumento urbanistico attuativo in itinere .....	pag. 120
Art. 70 Trasferimento diritti edificatori .....	pag. 121
- <b>CITTA’ DA RIGENERARE</b> .....	<b>pag. 123</b>
Art. 71 Ambiti di rigenerazione urbana .....	pag. 123
- <b>CITTA’ VERDE</b> .....	<b>pag. 126</b>
Art. 72 Verde pubblico .....	pag. 126
Art. 73 Infrastrutture verdi e blu .....	pag. 126
Art. 74 Ambiti urbani in cui incrementare le infrastrutture verdi .....	pag. 128
Art. 75 Infrastruttura verde di ingresso all’abitato di Nonantola .....	pag. 128
Art. 76 Ambiti urbani in cui incrementare le dotazioni di verde privato .....	pag. 130
<b>Capo III – TERRITORIO EXTRAURBANO</b> .....	<b>pag. 131</b>
Art. 77 Articolazione del territorio extraurbano .....	pag. 131
Art. 78 Territorio rurale .....	pag. 132
Art. 79 Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA) .....	pag. 143
Art. 80 Area interstiziale fra Nonantola e Casette .....	pag. 145
Art. 81 Partecipanza Agraria di Nonantola .....	pag. 145
<b>Capo IV – MISURE DI SOSTENIBILITA’ E AMMISSIBILITA’ DELLE TRASFORMAZIONI</b> .....	<b>pag. 147</b>
Art. 82 Misure di sostenibilità .....	pag. 147
Art. 83 Ammissibilità delle trasformazioni complesse .....	pag. 147
<b>APPENDICE</b> .....	<b>pag. 148</b>

o o o

## SIGLE UTILIZZATE NEL TESTO

---

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
NC	Nuova costruzione
REC	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
AM	Ampliamento di edifici esistenti
RE	Ristrutturazione edilizia conservativa
D	Demolizione
RU	Ristrutturazione urbanistica
AO	Accordi Operativi
PAIP	Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica
ERP	Edilizia residenziale pubblica
ERS	Edilizia residenziale sociale
RIE	Indice di Riduzione Impatto Edilizio
Ip	Indice di Permeabilità del suolo
MRI	Misure di risparmio idrico
RS	Restauro Scientifico
RC	Restauro e risanamento conservativo
RCA	Restauro e risanamento conservativo di tipo A
RCB	Restauro e risanamento conservativo di tipo B
RCC	Restauro e risanamento conservativo di tipo C
TU	Territorio Urbanizzato
CS	Centro Storico
SM	Superficie minima di intervento
SU	Superficie Utile
SA	Superficie Accessoria
R	Rapporto fra SU e SA
Rc	Rapporto di copertura
H	Altezza massima (l'altezza massima si esprime in numero di piani, compreso il piano terra)
VL	Visuale libera
Dc	Distanze dai confini di proprietà
De	Distanze tra edifici
Ds	Distanze dalle strade
PU	Parcheggi di urbanizzazione
Pp	Parcheggi di pertinenza
P1	Aree con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata
P2a	Aree con condizioni di pericolosità idraulica elevata
P2b	Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta
P3a	Aree con condizioni di pericolosità idraulica media
P3b	Aree con condizioni di pericolosità idraulica bassa

## PRIMA PARTE

### DISPOSIZIONI GENERALI

---

#### Art. 1

#### Oggetto del PUG

1. Il presente PUG – Piano Urbanistico Generale, stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e rigenerazione urbana ai sensi della LR n. 24/2017.
2. In base alle criticità rilevate ed agli elementi da salvaguardare e valorizzare scaturenti dai sistemi funzionali del QCD – Quadro Conoscitivo Diagnostico, il PUG:
  - determina gli obiettivi strategici,
  - definisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale tesa al raggiungimento di tali obiettivi,
  - indica le azioni da attuare e le politiche a supporto.
3. Ai sensi dell'art. 4 della DGR n. 922/2017, al fine di assicurare l'osservanza del principio di non duplicazione, la Disciplina coordina le previsioni di propria competenza a quelle degli atti normativi sovraordinati attraverso richiami espressi alle prescrizioni degli stessi atti, restando inteso che in caso di modifica degli atti normativi sovraordinati, questi troveranno in ogni caso diretta applicazione; ai soli fini di maggior chiarezza, le disposizioni normative sovraordinate potranno essere richiamate in nota.

#### Art. 2

#### Elaborati del PUG

1. Il PUG si compone dei seguenti elaborati:
  - **QC - Quadro conoscitivo:** <sup>1</sup>
    - QC.1 Sistema della pianificazione (Arch. Silvia Poli)
    - QC.2 Sistema sociodemografico ed economico (Dott. Francesco Capobianco (Nomisma)
    - QC.3 Sistema insediativo storico:
      - Potenzialità archeologica del territorio nonantolano (Dott. Mauro Librenti)
      - Insediamenti storici (Ing. Francesco Bursi)
    - QC.4 Sistema insediativo:
      - Analisi del Centro Storico (Arch. Carla Ferrari - Arch. Silvia Poli)
      - Sviluppo insediativo e attuazione della pianificazione (Arch. Carla Ferrari)
      - Analisi del territorio urbanizzato (Ing. Simona Tondelli - UNI\_BO)
      - Sistema insediativo e dotazioni territoriali (Arch. Silvia Poli)
    - QC.5 Sistema della mobilità (Ing. Alfredo Drufuca - Polinomia Srl)
    - QC.6 Geologia, geomorfologia, risorse idriche e rischi naturali:
      - Valutazione del rischio di allagamento (Prof. Paolo Mignosa - UNI\_PR)
      - Struttura fisica del territorio e risorse idriche (Dott. Geol. Valeriano Franchi - Dott.ssa Geol. Stefania Asti)

---

<sup>1</sup> L'elenco completo degli elaborati del Quadro Conoscitivo del PUG, qui richiamati con la sola indicazione dei titoli dei contributi specialistici, è riportato in Appendice alla presente Disciplina.

QC.7 Clima - Aria – Rumore:

- Analisi del comfort termico (AESS agenzia per l'energia lo sviluppo sostenibile)
- Verifica dei livelli di rumore in area urbana (Ing. Roberto Odorici)
- Qualità dell'aria nell'ambiente urbano (Ing. Roberto Odorici)

QC.8 Paesaggio, servizi ecosistemici, infrastrutture verdi e blu, risorse naturali, territorio rurale  
(Dott. Agr. Andrea Di Paolo)

• **QCD - Quadro Conoscitivo Diagnostico**

QCD	QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO
-----	--------------------------------

• **PUG e Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG:**

SIGLA ELAB.	TITOLO ELABORATO	SCALA
<b>PUG.TV – SCHEDA DEI VINCOLI e TAVOLA DEI VINCOLI articolata nelle seguenti tavole:</b>		
PUG.SV	SCHEDA DEI VINCOLI	-
Tav. PUG.TV.1	TUTELE BENI CULTURALI, STORICO-ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI	1:15.000
Tav. PUG.TV.2	TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI	1:15.000
PUG.TV.2_All.to	ALLEGATO alla Tavola dei vincoli PUG.TV.2 "Tutele paesaggistiche e ambientali" - FASCE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA ai sensi dell'art. 142 co.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 al netto delle aree escluse ai sensi dell'art. 142, co. 2, del D.Lgs. 42/2004	-
Tav. PUG.TV.3	TUTELE NATURALISTICHE E TUTELE IDRAULICHE	1:15.000
Tav. PUG.TV.4	RISCHIO IDRAULICO: PERICOLOSITÀ E CRITICITÀ IDRAULICHE NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	1:15.000
Tav. PUG.TV.5	RISCHIO IDRAULICO: PERICOLOSITÀ IDRAULICA DEL TERRITORIO NONANTOLANO	1:15.000
Tav. PUG.TV.6	RISCHIO SISMICO: MICROZONAZIONE SISMICA – CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA	1:15.000
Tav. PUG.TV.7	RISCHIO SISMICO: MICROZONAZIONE SISMICA – CARTA DI MICROZONAZIONE SISMICA - LIVELLO 3 - F.a. P.G.A.	1:15.000
Tav. PUG.TV.8	RISCHIO SISMICO: ANALISI DELLA CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA (CLE)	1:15.000
Tav. PUG.TV.9a,b,c	LIMITI E RISPETTI	1:5.000
<b>PUG/STRATEGIA per la qualità urbana ed ecologico ambientale</b>		
PUG/S.R	RELAZIONE	-
PUG/S.D	DISCIPLINA	-
PUG/S.D.Q.RIE	Allegato alla Disciplina: QUADERNO RIDUZIONE IMPATTO EDILIZIO (RIE)	-
	RIE Foglio di calcolo NC_REC_AM RIE Foglio di calcolo RE	-
PUG/S.SEF	RELAZIONE DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA DELLE STRATEGIE DEL PUG	-

PUG/S.CS	CLASSIFICAZIONE EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO DEL CENTRO STORICO DI NONANTOLA - SCHEDE	-
PUG/S.BS	CLASSIFICAZIONE EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE - SCHEDE	-
PUG/S.SAR	SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA	-
Tav. PUG/S.SS	SCHEMA STRUTTURALE DI ASSETTO DEL TERRITORIO	1:12.000
Tav. PUG/S.SS.U	SCHEMA STRUTTURALE DI ASSETTO DELLE AREE URBANE	1:5.000
Tav.PUG/S.TBS.a,b,c	CLASSIFICAZIONE EDIFICI ED AREE DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE (CON INSERTO DEL CENTRO STORICO DI NONANTOLA)	1:5.000 1:1.000
Tav. PUG/S.CFS	CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLE STRADE	1:15.000
Tav. PUG/S.TPC	TELAIO PORTANTE DELLA CICLABILITA' - PROGETTO	1:15.000
Tav. PUG/S.TPT	TELAIO PORTANTE DELLA CICLABILITA' – PROGETTO – TIPOLOGIE PERCORSI	1:15.000
PUG/S.VAL	ValSAT VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	-
PUG/S.VAL.SNT	ValSAT - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale - SINTESI NON TECNICA	-
PUG/S.VIncA	VALUTAZIONE DI INCIDENZA	-

### Art. 3 Struttura del PUG

1. La legge regionale 24/2017 ha assegnato alla pianificazione urbanistica un ruolo di guida alla transizione da uno sviluppo espansivo ad uno sviluppo qualitativo delle aree urbane e del territorio, da cui consegue una struttura del PUG diversa dai piani del passato che necessita di chiarezza e semplicità, anche per le novità che introduce, sia in termini di contenuti che di modalità di espressione grafica.
2. Il PUG si compone di quattro parti, distinte per contenuti ed efficacia: una di carattere conoscitivo (QC) e diagnostico (QCD), un'altra parte di carattere prescrittivo che raccoglie i vincoli e le tutele, un'altra parte che rappresenta ideogrammaticamente gli Obiettivi, le Strategie e le Azioni del PUG e indica i Luoghi a cui associare la Disciplina e un'ultima parte di carattere valutativo degli effetti del piano, la ValSAT, così come prefigurabili in sede di formazione del piano, ma anche come monitorabili durante l'attuazione del PUG, come prescritto dalla legge regionale:
  - il **Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD)** derivato dal **Quadro Conoscitivo** e che da quello trae gli elementi che vengono "affidati" al PUG affinché il piano individui gli Obiettivi, le Strategie e le Azioni che possono risolvere le criticità rilevate e promuovere uno sviluppo "evoluto" del territorio, ispirato ai nuovi paradigmi indicati dalla LR 24/2017, ormai imprescindibili, del contrasto ai cambiamenti climatici e alla mitigazione dei suoi inevitabili effetti;
  - le **Tavole dei Vincoli del PUG**, ai sensi dell'art. 37 della LR 24/2017, che raccolgono i vincoli e le tutele che interessano il territorio di Nonantola, rappresentati in più tavole ai fini della migliore leggibilità degli stessi, con le relative **Schede dei Vincoli**.  
Dai contenuti delle Tavole dei vincoli derivano i vincoli e le tutele esistenti, quali fattori escludenti o condizionanti ai sensi dell'art. 35 della LR 24/2017;

- gli **elaborati del PUG/STRATEGIA per la qualità urbana ed ecologico ambientale** che, nel caso di un comune del rango di Nonantola, si fondono (PUG/STRATEGIA), non solo per semplicità di rappresentazione, ma proprio considerando che il PUG detta gli **OBIETTIVI** alla luce del QCD e che le **STRATEGIE** e le **AZIONI** che ne conseguono sono la naturale declinazione degli obiettivi del piano, risultando più efficaci, se rappresentate unitariamente.

Le tavole del PUG/STRATEGIA utilizzano grafie ideogrammatiche per descrivere le Strategie e le Azioni del PUG con riferimento ad elementi puntuali o areali che vengono rappresentati con una simbologia grafica evocativa mentre vengono utilizzate grafie più puntuali per rappresentare i Luoghi a cui associare la Disciplina, quali i **Tessuti urbani prevalentemente residenziali o prevalentemente produttivi/commerciali/terziari** o laddove ci si riferisce agli **ambiti di rigenerazione urbana** o agli **areali di verde pubblico urbano**, la cui superficie consente di leggere la struttura urbana in relazione alle superfici verdi che costituiscono elemento strutturante del Territorio Urbanizzato;

Gli **elaborati del PUG/STRATEGIA** sono:

- lo **Schema strutturale di assetto del territorio**,
- lo **Schema strutturale di assetto delle aree urbane**,
- le **Schede degli ambiti di rigenerazione urbana**,
- la **Tavola della Classificazione degli edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale**,
- le **Schede di Classificazione degli edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico del Centro Storico di Nonantola**,
- le **Schede di Classificazione degli edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale**,
- la **Classificazione funzionale delle strade**,
- le due tavole del **Telaio portante della ciclabilità** con le relative tipologie dei percorsi.
- la **VALSAT Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale** del PUG/STRATEGIA che valuta gli effetti del PUG/STRATEGIA, così come sono stati prefigurati in sede di formazione del piano e che dovranno essere monitorati in corso di attuazione.

La Valsat prende in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione del PUG, ai sensi degli artt. 11 ss. del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 18 della LR 24/2017. La Valsat, tenendo conto delle caratteristiche dell'ambiente, del territorio e degli scenari descritti dal QCD, individua, descrive e valuta i potenziali impatti delle scelte del PUG nonché le misure per impedirli, mitigarli o compensarli. La Valsat definisce un set di indicatori reperibili, significativi e verificabili per il **monitoraggio** degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, nonché le modalità di monitoraggio. Il monitoraggio deve essere svolto con periodicità triennale redigendo un'apposita relazione approvata dalla Giunta comunale, pubblicata sul sito internet comunale e presentato al Consiglio comunale;

- la **Disciplina** del PUG/STRATEGIA composta da "Disposizioni generali", "Obiettivi-Strategie-Azioni" e "Regole". Le Regole presentano efficacia conformativa del territorio, dei suoli e degli immobili. Le aree, gli elementi naturali e gli immobili soggetti a vincolo stabilito dal PUG/STRATEGIA sono oggetto di univoca rappresentazione cartografica; agli elementi cartografici è normalmente associata una disciplina o un rinvio alla pianificazione sovraordinata o alla disciplina legislativa. La Disciplina è corredata dal "**Quaderno Riduzione Impatto Edilizio (RIE)**" che costituisce parte integrante della Disciplina stessa, con relativi **Fogli di calcolo RIE**;
- la **Relazione** del PUG/STRATEGIA, dovendo dare conto dell'intero percorso di redazione e confronto sulla costruzione del piano, è redatta in fase di adozione del PUG, al termine del percorso di

formazione del PUG e degli atti propedeutici che conducono alla approvazione del PUG/STRATEGIA del Comune di Nonantola;

- la **Relazione di sostenibilità economico-finanziaria delle strategie del PUG**, in analogia alla Relazione del PUG, dovendo dare conto della sostenibilità delle scelte del PUG, è redatta in fase di adozione del PUG, al termine del percorso di formazione del PUG e degli atti propedeutici che conducono alla approvazione dello strumento urbanistico.
- 3. Le condizioni di fatto e diritto che costituiscono condizioni per le trasformazioni previste dal presente PUG si intendono riferite, ove non diversamente disposto, alla data di entrata in vigore dello stesso.
- 4. La presente Disciplina è redatta in conformità alla DTU – Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR n. 922/2017.
- 5. In caso di conflitto fra norme del presente piano o fra norme e cartografia, si applicherà la norma di maggior tutela per i beni tutelati dallo stesso.
- 6. Il PUG attua l'interesse pubblico inteso come contemperamento dei diversi interessi coinvolti nell'attività di pianificazione e nella previsione di un determinato assetto del territorio; la sua attuazione comporta una conformazione del territorio coerente con le sue previsioni.
- 7. Nella valutazione delle diverse funzioni insediabili e degli usi ammessi si fa riferimento esclusivamente alla natura della funzione o della attività esercitata così come definita e regolata dalle specifiche disposizioni dell'ordinamento giuridico.

#### **Art. 4**

##### **Fattori preclusivi e fattori condizionanti**

1. Ai fini dell'eventuale consumo di suolo per Accordi Operativi, dovranno essere considerati i vincoli e le tutele esistenti indicati nelle **Tavole dei vincoli del PUG, quali fattori escludenti o condizionanti ai sensi dell'art. 35 della LR 24/2017**, in relazione alle diverse e molteplici fattispecie dei vincoli e delle tutele del PUG, molti dei quali assunti dalla pianificazione sovraordinata e dalla legislazione vigente, analiticamente declinati negli articoli della presente Disciplina.

#### **Art. 5**

##### **Entrata in vigore del PUG**

1. Il PUG entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione a cura degli uffici regionali ai sensi dell'art. 46, co. 9 della LR 24/2017<sup>2</sup>.
2. Successivamente all'approvazione da parte del Consiglio comunale e comunque prima della trasmissione agli uffici regionali di cui al comma precedente, sul sito web del Comune è pubblicato, in apposita sezione, il PUG, completo di tutti i suoi elaborati, contestualmente alla Dichiarazione di sintesi che illustra con linguaggio non tecnico come si sia tenuto conto delle osservazioni e delle consultazioni, alla delibera di approvazione ed al parere del Comitato Urbanistico. Nella medesima sezione del sito

---

2 L'art. 46, co. 9, della L.R. 24/2017 così dispone: "Copia integrale del piano è inoltre trasmessa alle strutture regionali competenti, che provvedono all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e all'aggiornamento del proprio sistema informativo territoriale e dei relativi quadri conoscitivi".

sono riportate le indicazioni relative al monitoraggio dell'attuazione del PUG, aggiornate periodicamente con le informazioni relative ai suoi effetti sui sistemi ambientali e territoriali.

3. La pubblicazione di cui al comma precedente riporta la data di entrata in vigore di cui al comma 1 del presente articolo.

## **Art. 6**

### **Salvaguardia**

1. A decorrere dalla data di adozione del PUG di cui all'art. 45, co. 2 della LR 24/2017, da parte dell'organo consiliare, e sino alla sua entrata in vigore, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della LR 24/2017.
2. In conseguenza dell'apposizione della salvaguardia, in sede di adozione, l'amministrazione comunale:
  - a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistici o settoriali che siano in contrasto con le previsioni del PUG adottato da parte dell'organo consiliare o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - b) sospende ogni determinazione relativa ai procedimenti finalizzati al conseguimento di titoli autorizzativi edilizi e ogni determinazione in merito ai procedimenti unici di cui al DPR 160/2010 (sportello unico per le attività produttive) che siano in contrasto con le previsioni del PUG adottato da parte dell'organo consiliare;
  - c) sospende il termine di trenta giorni di cui all'art. 14, co. 5, della LR 15/2013 ed eventualmente richiede di integrare la documentazione presentata con l'asseverazione della conformità al PUG adottato;
  - d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il PUG adottato da parte dell'organo consiliare, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni,
  - e) sospende il rilascio degli atti valutativi e dichiarativi emanati sulla base dei contenuti degli strumenti urbanistici generali; ove non sia possibile disporre tale sospensione, gli atti, oltre a riportare l'avvenuta adozione del PUG da parte dell'organo consiliare, riportano il duplice contenuto, ossia sia quello anteriore all'adozione che quello derivante dallo strumento adottato.
3. La sospensione disposta ai sensi del comma precedente, lettere a), b) e c), è comunicata all'interessato riportandone la relativa motivazione, indicando come i termini procedurali ricomincino a decorrere successivamente all'approvazione del PUG e alla presentazione della relativa asseverazione di conformità. Tale comunicazione svolge altresì le funzioni di cui all'art. 10bis della L 241/90.
4. Ferma restando la conformità anche allo strumento previgente, è fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la documentazione allegata alla richiesta di titolo autorizzativo, alla SCIA o al procedimento unico di cui al DPR 160/2010, alle previsioni del PUG adottato da parte dell'organo consiliare, ai fini della salvaguardia. Resta sempre salva la possibilità per i soggetti interessati di dichiarare, sin dal momento della presentazione, la conformità della documentazione allegata alle previsioni del PUG adottato, al fine di evitare la sospensione.
5. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale, anche in attuazione del principio di leale collaborazione, è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del PUG adottato da parte dell'organo consiliare, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.

## Art. 7

### Parametri strategici del PUG:

- **Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**
- **Indice di permeabilità del suolo (Ip)**
- **Misure di risparmio idrico (MRI)**

1. La presente Disciplina assume come parametri strategici, per la realizzazione degli interventi edilizi:
  - l'**indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**, un indice numerico di qualità ambientale da applicare al lotto edificabile, al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo e alla presenza di vegetazione (arborea e arbustiva),
  - l'**Indice di permeabilità del suolo (Ip)**, un indice espresso come valore percentuale della superficie fondiaria del lotto di intervento, al fine di mantenere uno standard di permeabilità minima, da garantire comunque, anche qualora il soddisfacimento dell'indice RIE venisse raggiunto prioritariamente attraverso l'impianto di vegetazione o la realizzazione di superfici di verde pensile,
  - le **Misure per il risparmio idrico** finalizzate al contenimento dei consumi idrici, sia attraverso la riduzione dei consumi che attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche.

I commi seguenti definiscono, per ciascuno dei parametri strategici del PUG, gli elementi essenziali che attengono agli aspetti procedurali, metodologici e di calcolo.

### 2. **Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**

- 2.1 L'**indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)** mette in relazione i vari elementi che modificano le caratteristiche del territorio rispetto alla gestione delle acque meteoriche e alla presenza di vegetazione, dandone una quantificazione numerica. Maggiore è il valore del RIE, tanto più l'intervento edilizio determina una maggiore captazione delle acque meteoriche e una maggiore presenza di vegetazione e tanto maggiore sarà il beneficio. L'obiettivo è raggiungere un indice RIE elevato perché ciò rappresenta una migliore gestione delle acque meteoriche e una maggiore dotazione di verde.
- 2.2 L'obiettivo del PUG è di garantire il migliore indice RIE di progetto (RIE\_P), a partire dal calcolo del RIE relativo allo stato di fatto (RIE\_F), con riferimento agli indici RIE minimi (RIE\_M) che il PUG articola con riferimento alle destinazioni funzionali principali che caratterizzano, il Centro Storico, gli ambiti urbani di impianto storico, i tessuti urbani prevalentemente residenziali, i tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari, le localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie, le Dotazioni territoriali.
- 2.3 L'indice RIE viene calcolato automaticamente da un foglio di calcolo disponibile sul sito istituzionale del Comune di Nonantola che il progettista dell'intervento edilizio deve compilare inserendo, voce per voce, le misure delle diverse superfici previste dal progetto (quindi note al professionista), il numero di alberi e la lunghezza delle siepi, a partire da un primo schema progettuale definito non più dall'applicazione di un indice edificatorio ma da una serie di parametri che si combinano fra loro, alcuni dei quali già utilizzati precedentemente (indice di permeabilità, rapporto di copertura, distanze dalle strade, distanze dai confini, distanze fra pareti finestrate, visuale libera, altezza massima espressa in numero di piani compreso il piano terra, ecc.), che il progetto deve necessariamente rispettare ma, in applicazione dei quali, la progettazione può dare luogo a molteplici configurazioni planivolumetriche, in relazione alle esigenze funzionali e allo stile progettuale. L'esito del foglio di calcolo del RIE deve dare un valore uguale o superiore al minimo previsto dalla Disciplina del PUG.

- 2.4 L'indice RIE si applica negli interventi di:
- ristrutturazione urbanistica (RU),
  - nuova costruzione (NC),
  - ampliamento di edifici esistenti (AM),
  - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC),
  - ristrutturazione edilizia conservativa di edifici esistenti (RE),
  - nuova urbanizzazione da attuarsi con Accordi Operativi.
- 2.5 Nella compilazione del foglio di calcolo dell'indice RIE, si devono considerare:
- le superfici esterne esposte alle acque meteoriche: coperture, terrazze, sistemazioni esterne, cortili, aree a prato, aree pavimentate, ecc., indicando il valore in mq delle singole superfici,
  - la vegetazione prevista nel progetto, indicando:
    - il numero di alberi di ciascuna grandezza (prima, seconda, terza grandezza), conteggiando esclusivamente alberi aventi uno sviluppo, a maturità, superiore ai 4 m di altezza. La specie arborea andrà indicata nella planimetria di progetto.
    - la lunghezza delle siepi arbustive, conteggiando solo siepi di larghezza superiore a 0,50 m e altezza superiore a 2,00 m, a maturità.
- 2.6 Ai fini dell'applicazione della procedura RIE, il PUG indica i requisiti minimi (RIE\_M) che variano a seconda della destinazione funzionale dei tessuti urbani e delle categorie di intervento. Tali requisiti minimi (RIE\_M) sono rappresentati dai seguenti indici RIE:
- nell'ambito del **centro storico**, nel caso di edifici non soggetti a tutela con aree di pertinenza private, degli **ambiti urbani di impianto storico**, dei **tessuti urbani prevalentemente residenziali**, delle aree ove sono localizzate le **dotazioni territoriali**, dei **lotti che ospitano localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie in edifici residenziali**, delle **aree edificabili per nuove dotazioni territoriali o per usi residenziali** (ERS/ERP o edificabilità compensativa di ERS), **in base ad Accordi Operativi**:
    - RIE  $\geq$  4: per gli interventi di **nuova costruzione (NC)** e di **demolizione e ricostruzione (REC)** di edifici esistenti, ove ammessi,
    - RIE  $\geq$  2,5: per gli interventi di **ampliamento (AM)** di edifici esistenti, con riferimento al sedime totale del fabbricato (esistente + ampliamento), ove ammessi,
    - RIE\_P (RIE di progetto)  $\geq$  RIE\_F (RIE di stato di fatto): per gli interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa (RE)** di edifici esistenti;
  - nell'ambito dei **tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari**, dei **lotti che ospitano localizzazioni puntuali di attività commerciali/terziarie in edifici non residenziali ubicati nei tessuti urbani prevalentemente residenziali** e delle **aree edificabili per usi produttivi/commerciali/terziari**, **in base ad Accordi Operativi**:
    - RIE  $\geq$  2,5: per gli interventi di **nuova costruzione (NC)** e di **demolizione e ricostruzione (REC)** di edifici esistenti, ove ammessi,
    - RIE  $\geq$  1,5: per gli interventi di **ampliamento (AM)** di edifici esistenti, ove ammessi,
    - RIE\_P (RIE di progetto)  $\geq$  RIE\_F (RIE di stato di fatto): per gli interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa (RE)** di edifici esistenti.
- 2.7 In caso di impossibilità o di oggettive difficoltà a raggiungere il RIE nell'area di intervento, da documentare dettagliatamente e da certificare da un tecnico abilitato, con perizia giurata, potranno essere realizzati e conteggiati interventi di desigillatura di superfici impermeabili e di piantumazione di alberature nell'area produttiva di Nonantola, in attuazione dell'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 relativo alla "Zona produttiva di Nonantola"; in tal caso gli interventi saranno

conteggiati al 50% di quanto sarebbe stato in caso di effettiva realizzazione presso l'area di intervento.

2.8 Sono esentati dall'applicazione dell'Indice RIE:

- gli interventi sugli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004,
- gli interventi sugli edifici soggetti a tutela dal PUG,
- gli interventi relativi agli impianti di distribuzione del carburante,
- gli interventi nel territorio rurale.

2.9 I valori minimi dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) sono riportati negli articoli relativi alle diverse fattispecie di aree urbane in cui l'indice RIE sia richiesto dalla presente Disciplina. Le indicazioni per il calcolo dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) sono riportate nell'Allegato alla Disciplina "Quaderno Riduzione Impatto Edilizio (RIE).

2.10 Il calcolo dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) dovrà essere prodotto a corredo degli elaborati progettuali in sede di istanza per la realizzazione degli interventi per i quali l'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) sia richiesto dalla presente Disciplina.

2.11 Per il calcolo del RIE deve essere utilizzato il foglio di calcolo, disponibile sul sito web del Comune di Nonantola, in forma distinta nel caso si tratti di interventi di NC, REC, AM, oppure si tratti di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE). Inserendo, nelle apposite caselle, le informazioni generali sull'intervento e i dati quantitativi, il programma esegue automaticamente l'algoritmo di calcolo, restituendo il valore del RIE. Il foglio di calcolo è articolato in più fogli, ove indicare:

- i dati dell'intervento:
  - una breve descrizione dell'intervento.
  - l'ambito di intervento, con riferimento allo "Schema strutturale di assetto delle aree urbane" del PUG,
  - la destinazione prevalente dell'edificio oggetto di intervento,
  - i dati relativi all'area oggetto di calcolo RIE,
  - il tipo di intervento previsto dal progetto,
- l'estensione, in mq, delle cd superfici verdi,
- l'estensione, in mq, delle cd superfici grigie,
- il numero delle alberature, per ciascuna grandezza,
- la lunghezza delle siepi.

Ad esito della procedura di calcolo, la superficie destinabile all'edificazione, considerata per il numero di piani previsti, nel limite di quelli ammessi dalla Disciplina per il caso considerato, è da considerare comprensiva della SU e della SA, da articolare fra loro nei limiti eventualmente dettati dalla presente Disciplina e con riferimento alle DTU – Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR n. 922/2017.

Il numero dei piani degli edifici, ove indicato dalla Disciplina, è da considerare in termini di piani calpestabili, a prescindere dalla destinazione d'uso e dal fatto che costituiscano SU o SA.

Nel foglio di calcolo relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE), i valori di cui sopra dovranno essere indicati sia per lo stato di fatto che per lo stato di progetto.

Ad esito della compilazione, il foglio riporterà, in automatico, il valore del RIE di progetto con riferimento al quale il progettista dichiara che i dati di input forniti, che concorrono al calcolo del RIE, sono corrispondenti a quelli del progetto allegato in sede della presentazione della proposta di intervento.

Il foglio successivo all'esito del RIE è finalizzato a specificare, in caso di recupero e riutilizzo o di dispersione al suolo delle acque meteoriche, il sistema adottato per l'indicazione del coefficiente di deflusso.

- 2.12 Le superfici indicate nel foglio di calcolo devono essere perimetrare, con indicazione corrispondente alla sigla del foglio di calcolo, su una planimetria dell'area di intervento. L'output del foglio di calcolo, asseverato a firma del progettista, insieme alla planimetria dimostrativa, devono essere allegati all'istanza e costituiranno parte integrante del titolo edilizio. La valutazione preventiva favorevole, il rilascio del Permesso di costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono subordinati all'esito positivo della verifica del RIE da parte dell'Ufficio Tecnico comunale. In sede di verifica dei requisiti e presupposti di cui all'art. 14, co. 5 della LR 15/2013, lo Sportello unico verifica il rispetto del RIE. In fase di esecuzione dei lavori, l'Ufficio Tecnico ha la facoltà di effettuare controlli in cantiere e/o richiedere la produzione di documentazione fotografica che attesti la rispondenza di quanto realizzato al progetto. Nell'ambito dei controlli conseguenti alla presentazione di una Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, i tecnici preposti al sopralluogo provvedono a verificare la corrispondenza di quanto realizzato alla planimetria RIE di progetto, ai fini dell'efficacia della segnalazione medesima. Ogni successiva modifica alle superfici che concorrono alla determinazione del RIE è assoggettata al ricalcolo del RIE, al fine di verificarne la conformità.
- 2.13 In caso di mancata o difforme realizzazione delle opere ed interventi che hanno concorso alla determinazione dell'Indice RIE si applicano le sanzioni previste dall'art. 90 del Regolamento edilizio.

### 3. Indice di permeabilità del suolo (Ip)

- 3.1 L'**Indice di permeabilità del suolo (Ip)**, misura il grado di permeabilità di progetto dell'area d'intervento, comprensiva delle parti sottoposte a desigillazione. La desigillazione deve prevedere, oltre all'eliminazione delle superfici impermeabilizzate, la qualificazione chimico-fisica del suolo, l'eventuale bonificato secondo le procedure di legge, la creazione di un idoneo drenaggio delle acque superficiali. L'**Indice di permeabilità del suolo (Ip)** è definito come il rapporto, espresso in %, tra le seguenti categorie:

$$I_p = SP (m^2) / S_f (m^2) [\%]$$

SP (superficie permeabile di pertinenza) / S<sub>f</sub> (superficie fondiaria)

Al fine del calcolo dell'indice Ip si definiscono i seguenti parametri:

SP = superficie permeabile (m<sup>2</sup>), data dalla somma delle superfici di suolo libero e di rivestimento/copertura, moltiplicate per il relativo coefficiente di permeabilità secondo la seguente formula:

$$SP = \sum A(n) \times B(n)$$

A = superfici di suolo libero e di rivestimento/copertura previste (m<sup>2</sup>)

B = Coefficiente di permeabilità delle superfici di cui al punto A (%) così definito:

- Coefficiente di permeabilità = 100%
- superfici permeabili (cfr. DGR 922/2017): "Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera",

- le superfici dei suoli trattate con grigliati drenanti o con blocchi o masselli a fughe larghe porosi, posti su strato ghiaioso, terra battuta o stabilizzato, senza sottofondi cementizi o comunque impermeabili;
- Coefficiente di permeabilità = 50%
  - "tetti verdi", qualora dotati di serbatoi di accumulo delle acque piovane e comunque di impianti di smaltimento delle acque piovane direttamente sulle superfici permeabili al suolo,
  - "aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità" (cfr. DGR 922/2017),
  - pavimentazione in calcestruzzo drenante o asfalti drenanti opportunamente realizzati per l'infiltrazione delle acque;
- Coefficiente di permeabilità = 0%  
Tutte le superfici impermeabili:
  - tetti non rientranti nella tipologia "tetti verdi",
  - pavimentazioni permeabili o semipermeabili qualora ai livelli sottostanti siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili, che impediscano l'infiltrazione delle acque,
  - superfici coperte del suolo trattate con pavimentazione continua e sigillata, cementizia e asfaltata, ecc.

3.2 I valori minimi dell'indice di permeabilità  $I_p$  sono riportati negli articoli relativi alle diverse fattispecie di aree urbane in cui l'indice di permeabilità  $I_p$  sia richiesto dalla presente Disciplina.

3.2 Il calcolo dell'indice di permeabilità  $I_p$  dovrà essere prodotto a corredo degli elaborati progettuali in sede di istanza per la realizzazione degli interventi per i quali l'indice di permeabilità  $I_p$  sia richiesto dalla presente Disciplina. In particolare, a corredo del progetto, dovranno essere prodotti i seguenti elaborati:

- planimetria di progetto dell'area d'intervento con l'individuazione delle diverse superfici e definizione della relativa tipologia di superficie, espressa in relazione al coefficiente di permeabilità (B);
- per le superfici permeabili o semipermeabili, un'analisi delle caratteristiche di permeabilità del terreno del sub-strato e la stratigrafia e sezione tipo della pavimentazione con indicazione degli strati che compongono il manto permeabile, distinti in strato superficiale, strato di allettamento e strato di sottofondo della pavimentazione in progetto;
- foglio di calcolo dell' $I_p$  con indicazione analitica delle superfici e della relativa permeabilità, con riferimento al coefficiente di permeabilità (B).

3.4 Nei tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari, in caso di impossibilità o di oggettive difficoltà a raggiungere l'indice di permeabilità nell'area di intervento, da documentare dettagliatamente e da certificare da un tecnico abilitato, con perizia asseverata, potranno essere realizzati e conteggiati interventi di desigillatura di superfici impermeabili nell'area produttiva di Nonantola, in attuazione dell'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 relativo alla "Zona produttiva di Nonantola". In tal caso gli interventi saranno conteggiati al 50% di quanto sarebbe stato in caso di effettiva realizzazione presso l'area di intervento.

#### 4. Misure di risparmio idrico (MRI)

4.1 Il PUG definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici, sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche.

- 4.2 A tal fine, negli interventi di NC, REC e AM privati o pubblici, ad uso residenziale, di servizio (amministrazioni, scuole, impianti sportivi, ecc.), produttivo/commerciale/terziario e agricolo, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 50 mq, è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata con perizia asseverata) installare un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Al fine della realizzazione dell'intervento, andrà prodotta una specifica relazione descrittiva dell'impianto di risparmio idrico, corredata dagli opportuni elaborati grafici, in cui andrà riportata la descrizione e il dimensionamento dell'intervento e dovrà essere dimostrata la conformità della soluzione tecnica adottata. La relazione dovrà contenere:
- descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata, che dovrà avere i requisiti definiti nel Regolamento Edilizio.
  - dimensionamento della cisterna o bacino di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche captate, secondo la metodologia di calcolo contenuta nel Regolamento Edilizio.
- A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentata:
- la dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della legislazione vigente,
  - l'elenco degli usi compatibili.
- 4.3 È fatto obbligo, per tutti gli interventi di NC, REC, AM e RE, privati o pubblici, ad uso residenziale, di servizio (amministrazioni, scuole, impianti sportivi, ecc.), produttivo/commerciale/terziario e agricolo, l'attivazione di misure volte al risparmio idrico, attraverso l'installazione di contatori per il consumo di acqua potabile individuali per ogni singola unità, l'installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di scarico a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.) e di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.).
- 4.4 Per la realizzazione dell'intervento, andrà prodotta una specifica relazione descrittiva dell'impianto di risparmio idrico, corredata dagli opportuni elaborati grafici, in cui andrà riportato il dimensionamento dell'intervento e dovrà essere dimostrata la conformità della soluzione tecnica adottata. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile nelle nuove costruzioni, potrà essere introdotta la doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno, lavandini e docce per l'alimentazione delle cassette di scarico; le acque di scarico andranno opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.
- 4.5 La relazione con descrizione e dimensionamento dell'impianto di cui al comma 4.2, la descrizione delle Misure di risparmio idrico adottate, di cui al comma 4.3, la descrizione e dimensionamento dell'eventuale sistema di recupero delle acque grigie di cui al comma 4.4, dovrà essere prodotta

a corredo degli elaborati progettuali in sede di istanza per la realizzazione degli interventi per i quali le Misure di risparmio idrico siano richieste dalla presente Disciplina.

5. I parametri di cui al comma 1 del presente articolo, declinati come sopra, dovranno essere applicati anche nelle Trasformazioni Complesse (Accordi Operativi interni al TU, Accordi Operativi esterni al TU, PdCc, PAIP, art. 53 L.R. 24/2017). La verifica di conformità di cui all'art. 38 co. 7 della 24/2017 dovrà avere ad oggetto anche il rispetto di tali parametri, in coerenza con quanto disposto nel capitolo 8 della VALSAT.

## SECONDA PARTE

### OBIETTIVI e STRATEGIE DEL PUG

---

#### Art. 8

#### Obiettivi, Strategie e Azioni del PUG

1. Ai sensi della LR 24/2017 e in considerazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico e di ciò che viene affidato al PUG per contrastare/mitigare le criticità rilevate, il PUG definisce i propri OBIETTIVI e la STRATEGIA per la qualità urbana ed ecologico-ambientale necessaria per raggiungere tali obiettivi, indicando le AZIONI da mettere in campo che, in taluni casi, si configurano come POLITICHE necessarie a supporto del PUG.
2. Gli Obiettivi che il PUG ha individuato, alla luce del OCD e quindi di ciò che viene affidato al PUG, sono i seguenti:
  - Obiettivo n. 1 - Contenere il consumo di suolo
  - Obiettivo n. 2 - Migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio rurale
  - Obiettivo n. 3 - Aumentare la resilienza e la capacità di adattamento ai cambiamenti climatici, ridurre e prevenire i rischi ambientali.
3. Gli Obiettivi del PUG sono declinati di seguito, attraverso la definizione delle Strategie individuate per raggiungere gli obiettivi e delle Azioni che possono risolvere le criticità rilevate e promuovere uno sviluppo "evoluto" del territorio, ispirato ai nuovi paradigmi indicati dalla LR 24/2017.

#### OBIETTIVO n. 1

#### CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO

##### STRATEGIA:

##### CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO NEL TERRITORIO URBANIZZATO

##### AZIONI:

- Ripianificare parte del **Comparto produttivo con strumento urbanistico attuativo scaduto**, articolato in due stralci, di cui uno attuato e con opere di urbanizzazione completate e un altro non edificato e con opere di urbanizzazione non realizzate; per quest'ultimo, confinante con elementi del reticolo idrografico che il PUG identifica come infrastrutture verdi/blu, come importanti corridoi ecologico-strutturali, la Strategia prevede di restituirlo al territorio rurale, incrementando i servizi ecosistemici.
- Completare i **Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente** nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti.

##### STRATEGIA:

##### CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO

##### NELLE AREE CONTERMINI AL TERRITORIO URBANIZZATO

##### AZIONI:

- **Contenere il consumo di suolo determinato da nuove urbanizzazioni (attuabili con Accordi Operativi) limitandolo agli usi produttivi e a quello per dotazioni territoriali**, escludendo il consumo di suolo per usi residenziali fino all'esaurimento delle potenzialità contenute nella pianificazione attuativa attivata dallo strumento urbanistico previgente. La Strategia prevede che l'eventuale consumo di suolo per usi produttivi possa essere proposto esclusivamente in stretta continuità urbanistica con l'esistente zona industriale in località Gazzate e circoscritto all'area delimitata dalla tangenziale, adottando gli opportuni accorgimenti finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici nei confronti del rischio idraulico e le misure necessarie per

la risoluzione delle criticità del reticolo di scolo dell'area interessata da condizioni di forte criticità idraulica e prevedendo le opportune fasce di mitigazione/transizione nei confronti delle aree residenziali esistenti.

#### **STRATEGIA:**

#### **CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO NEL TERRITORIO RURALE**

#### **AZIONI:**

- **Limitare il consumo di suolo per nuova edificazione nel territorio rurale**, correlandolo esclusivamente alle esigenze funzionali delle attività agricole e nei limiti indicati dalla LR 24/2017.
- **Incentivare e favorire il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti e, in particolare, degli edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale** per tutelare e valorizzare la storia e la cultura del territorio. Trattandosi, nella maggior parte dei casi, di tipologie edilizie che mal si adattano a rispondere alle esigenze dell'odierna attività agricola, la Disciplina del PUG dovrà favorire il recupero e la rifunzionalizzazione, anche per usi non agricoli, ritenendo preferibile il recupero degli edifici esistenti rispetto al consumo di suolo per nuove costruzioni.

### **OBIETTIVO n. 2**

#### **MIGLIORARE LA QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO E DEL TERRITORIO RURALE**

#### **STRATEGIA:**

#### **COMPLETARE L'EDIFICAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVEDENDO NORME FINALIZZATE A RIDURRE LA VULNERABILITA' DEGLI EDIFICI NEI CONFRONTI DEL RISCHIO IDRAULICO**

#### **AZIONI:**

- Per i **Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente** che vengano completati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, è necessario introdurre, nella Disciplina urbanistica, norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici, in particolare nei confronti del rischio idraulico;
- Per i **Comparti con strumento urbanistico attuativo in itinere** che vengano convenzionati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, è necessario introdurre, nella Disciplina urbanistica, norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici, in particolare nei confronti del rischio idraulico.

#### **STRATEGIA:**

#### **POTENZIARE LE DOTAZIONI DELLA CITTA' PUBBLICA E MIGLIORARNE LE CONDIZIONI DI FRUIZIONE**

#### **AZIONI:**

- **Tutte le Dotazioni Territoriali**
  - Assicurare la **sicurezza sismica di tutti gli edifici pubblici o ad uso pubblico**.
  - Realizzare interventi di **efficientamento energetico di tutti gli edifici pubblici o ad uso pubblico**.
- **Attrezzature scolastiche:**
  - realizzare un **nuovo asilo nido d'infanzia**, secondo quanto previsto dai progetti PNRR approvati, per sostenere la genitorialità, favorire la conciliazione dei tempi vita-lavoro (ad esempio ricercando sinergie gestionali e attivando progetti di welfare integrato con le aziende insediate sul territorio di Nonantola) ed espandere il sistema educativo 0-3 anni con l'obiettivo di un accesso universale,
  - ampliare gli spazi a servizio della **scuola primaria F.lli Cervi**, che necessita di una **nuova palestra**, destinando la palestra attuale a refettorio,
  - riqualificare gli **spazi interni e cortilivi dei plessi scolastici**, adeguandoli alle esigenze dell'istruzione moderna,
  - **incrementare le aree permeabili e la presenza di alberature in tutti i plessi scolastici** per contrastare gli effetti dell'isola calore e contribuire all'incremento del drenaggio urbano,

- **Attrezzature socio-sanitarie, ricreative e culturali:**
  - individuare una **nuova sede per le associazioni di volontariato sanitario** (pubblica assistenza Croce Blu e AVIS), anche al fine di poter utilizzare l'edificio attualmente occupato per il potenziamento delle funzioni di sanità pubblica,
  - incrementare gli **spazi per l'associazionismo e il volontariato**, creando poli funzionali in cui aggregare associazioni con finalità comuni,
- **Pubblica amministrazione:**
  - individuare una **nuova sede per la Polizia Municipale**,
  - individuare una **nuova sede per i Carabinieri**,
  - riunire gli uffici del Comune, dislocati in vari edifici sul territorio comunale, nella storica **sede municipale di Palazzo Salimbeni**,
- **Attrezzature sportive:**
  - ristrutturare ed ampliare l'area degli impianti sportivi comunali, per realizzare una pista per l'atletica leggera e per riqualificare gli edifici, le palestre e i campi di gioco non più funzionali alle necessità della comunità sportiva, prevedendo anche soluzioni che consentano la pratica sportiva in modo inclusivo a cittadini con fragilità e disabilità motoria,
  - prevedere, all'interno dei parchi pubblici, zone playground con attrezzature sportive ad accesso libero, per favorire l'attività fisica individuale dei cittadini e l'aggregazione giovanile,
- **Nuove dotazioni territoriali:**
  - per la realizzazione delle **nuove dotazioni territoriali** (attrezzature di servizio ed edilizia residenziale pubblica e sociale) la Strategia prevede che si debbano preferibilmente interessare ambiti del territorio urbanizzato, promuovendo interventi di rigenerazione urbana. Qualora non sia praticabile operare mediante interventi di rigenerazione urbana e si renda necessario interessare aree contermini al territorio urbanizzato, la Strategia prevede che, in considerazione delle condizioni di pericolosità idraulica del territorio comunale, l'eventuale consumo di suolo per dotazioni territoriali (attrezzature di servizio ed edilizia residenziale pubblica e sociale) debba interessare esclusivamente ambiti a pericolosità idraulica media e bassa, al fine di evitare l'esposizione di edifici nei confronti del rischio idraulico e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

## STRATEGIA:

### INCREMENTARE LA DOTAZIONE DI ALLOGGI ERP/ERS

#### AZIONI:

- **Ripianificare i Comparti residenziali con strumento urbanistico attuativo scaduto, parzialmente attuati, e i Comparti che risultino progressivamente scaduti dopo l'adozione del PUG**, secondo i principi di contenimento del consumo di suolo, riducendo le capacità edificatorie tutt'ora inattuata, risalenti a strumenti urbanistici concepiti ancora secondo logiche espansive, prevedendo, tramite appositi accordi pubblico-privato e previa specifica valutazione economico-finanziaria dell'intervento, nell'ambito della più generale relazione di sostenibilità economico-finanziaria del PUG, di attribuire capacità edificatorie che risultino strettamente finalizzate a consentire la realizzazione di alloggi ERP da destinare alle fasce più fragili della popolazione, al fine di soddisfare la rilevante domanda di abitazioni pubbliche.
- **Prevedere le dotazioni di edilizia residenziale sociale (ERS) preferibilmente in ambiti del territorio urbanizzato**, promuovendo interventi di rigenerazione urbana per garantire prossimità al sistema delle dotazioni di servizio, oltre che un più che opportuno contenimento del consumo di suolo. Qualora non sia praticabile operare mediante interventi di rigenerazione urbana e si renda necessario interessare aree contermini al territorio urbanizzato, la Strategia prevede che, in considerazione delle condizioni di pericolosità idraulica del territorio comunale, l'eventuale consumo di suolo per edilizia residenziale sociale (ERS) necessaria per soddisfare la rilevante domanda di locazioni pubbliche e/o a canoni contenuti, da destinare alle fasce più fragili della popolazione, debba interessare esclusivamente ambiti a pericolosità idraulica media e bassa, al fine di evitare l'esposizione di edifici nei confronti del rischio idraulico e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

## **STRATEGIA:**

### **RIGENERARE LA CITTA' ESISTENTE**

#### **AZIONI:**

#### **1. Ambito di rigenerazione urbana: Centro Storico di Nonantola**

- Attivare interventi pubblici e promuovere interventi privati finalizzati al decoro urbano del Centro Storico di Nonantola, a sostegno delle politiche di valorizzazione turistica del territorio nonantolano anche in relazione alla presenza dell'antica Abbazia benedettina dedicata a San Silvestro, con l'adiacente Museo benedettino e diocesano d'arte sacra e alle due Torri dei Bolognesi e dei Modenesi.  
Gli interventi dovranno avere attenzione ai temi di miglioramento delle condizioni di comfort termico e conseguentemente di benessere per i frequentatori, attualmente molto problematiche, a causa dell'eccessiva estensione delle aree pavimentate con materiali che assorbono le radiazioni solari e le restituiscono creando l'effetto "isola di calore" e della scarsa/nulla presenza di aree ombreggiate con vegetazione, soprattutto negli spazi che potrebbero ospitare luoghi di sosta per i frequentatori (es. Piazza Liberazione), rendendoli luoghi gradevoli ed appetibili alla frequentazione cittadina, ma anche turistica;
- Attivare incentivi per il recupero degli edifici del Centro Storico, per funzioni ricettive e per l'utilizzo dei piani terra, particolarmente di quelli affacciati su Piazza Liberazione, per attività di ristorazione, informazioni turistiche, attività commerciali, ecc., promuovendo/favorendo l'insediamento o il trasferimento di attività esistenti, al fine di razionalizzare o ampliare gli spazi dedicati a tali attività, anche coinvolgendo, a tal fine, l'area della piazza;
- Migliorare le condizioni di ombreggiamento del parcheggio su Viale delle Rimembranze, a servizio del Giardino Perla Verde, rivedendo l'organizzazione dei posti auto e prevedendo l'impianto di nuove alberature, con desigillazione di una parte dell'area asfaltata;
- Promuovere un intervento di riqualificazione, in coordinamento con ACER, dei due edifici delle case popolari attestati su Viale delle Rimembranze, a fianco del parcheggio a servizio del Giardino Perla Verde.

#### **2. Ambito di rigenerazione urbana: VOX**

L'ambito comprende:

- una famosissima discoteca (il VOX), non adeguata sismicamente ed energeticamente,
  - l'area del Parco della Resistenza, ove è stata avviata un'azione sperimentale/dimostrativa di de-sealing in corrispondenza di una vecchia pista da ballo/pattinaggio,
  - un piccolo edificio (Ex-Stazione autocorriere), di proprietà pubblica, da riqualificare e rifunzionalizzare.
- L'ambito si candida ad un intervento di rigenerazione urbana particolarmente significativo, da attuare con un progetto pubblico-privato, in considerazione della contiguità con il Centro Storico e della particolare notorietà del VOX in ambito regionale e non solo, che può candidarsi, non solo nell'ipotesi di una eventuale dismissione dell'attività di discoteca, ad una rivisitazione dei volumi e delle aree, al fine di insediare una struttura leggera, multifunzionale, dedicata al mondo dei giovani, non solo nonantolani, che possa ospitare spazi per la musica, spazi di co-working, spazi per usi temporanei di cui all'art. 16 della LR 24/2017, spazi per l'ospitalità, spazi di lettura, spazi per dibattiti e per il confronto delle opinioni, attività ristorative e per aperitivi (nuovi luoghi della socialità giovanile) a supporto di eventi musicali, di teatro sperimentale, ecc., escludendo, a tal fine, anche nelle more dell'attivazione dell'ambito di rigenerazione, attività che possano "banalizzare" un'area di così rilevante interesse per la valorizzazione dell'area urbana centrale di Nonantola. La contiguità con l'ambito di rigenerazione urbana n. 3 suggerisce la possibilità di un progetto coordinato che prenda in considerazione entrambi gli ambiti di rigenerazione urbana.

#### **3. Ambito di rigenerazione urbana: Ex Stazione Ferroviaria**

L'ambito comprende:

- l'edificio della piccola Stazione di Nonantola della dismessa ferrovia Modena-Ferrara (realizzata nel 1916 e dismessa nel 1956),
- un edificio che costituisce un esempio di architettura moderna da recuperare e riqualificare, anche funzionalmente, che ricade entro l'ambito oggetto di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004,
- l'edificio della scuola primaria F.lli Cervi, che necessita di una nuova palestra,

- un edificio parzialmente crollato facente parte del complesso dell'ex Cantina Sociale, dei primi del Novecento e che ricade entro l'ambito oggetto di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004, non recuperato in occasione dell'intervento di rifunzionalizzazione ad uso commerciale (Coop) di una parte degli edifici e che potrebbe candidarsi ad ospitare la palestra della scuola primaria, ricostruendolo in modo da coniugare le esigenze funzionali con l'opportunità di valorizzare l'involucro storico e provvedendo a realizzare un collegamento pedonale in sicurezza fra la scuola e la palestra,
- le aree di parcheggio poste a nord e a sud degli edifici commerciali (Coop e altre attività commerciali presenti nell'ambito), ove la carenza di alberature e la grande estensione di aree pavimentate che assorbono le radiazioni solari e le restituiscono in calore, favorisce il fenomeno dell'isola di calore.

L'ambito si candida ad un intervento di rigenerazione urbana, da attuare con un progetto pubblico-privato, rivolto a riqualificare e rifunzionalizzare parti abbandonate o dequalificate dell'area urbana centrale, risolvendo al contempo un'esigenza funzionale del sistema scolastico (palestra), escludendo, a tal fine, anche nelle more dell'attivazione dell'ambito di rigenerazione, attività che possano "banalizzare" un'area di così rilevante interesse per la valorizzazione dell'area urbana centrale di Nonantola, valorizzando alcune emergenze storiche e architettoniche presenti nell'ambito, migliorando le condizioni di comfort termico mediante un intervento di impianto di alberature per l'ombreggiamento dei parcheggi del centro commerciale, rivedendo l'organizzazione dei posti auto e desigillando una parte dell'area asfaltata. La contiguità con l'ambito di rigenerazione urbana n. 2 suggerisce la possibilità di un progetto coordinato che prenda in considerazione entrambi gli ambiti di rigenerazione urbana.

#### **4. Ambito di rigenerazione urbana: Zona produttiva di Nonantola**

L'ambito si candida ad un intervento di rigenerazione urbana diffusa sull'intera zona industriale di Nonantola, attivando e promuovendo:

- interventi di riqualificazione urbana, operando sulle strade più ampie e sulle aree di parcheggio, al fine di migliorare:
  - le condizioni di benessere per i pedoni, per i ciclisti e per chi deve utilizzare le auto parcheggiate che restano esposte al sole per molte ore, intervenendo con l'impianto di alberature,
  - la "qualità" delle opere di urbanizzazione che devono contribuire a mitigare i fenomeni connessi ai cambiamenti climatici e ad aumentare la resilienza climatica e idraulica e che riguardano:
    - l'incremento delle superfici permeabili, che favoriscono l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, riducendo il run-off in caso di pioggia intensa,
    - l'incremento delle alberature nelle aree di parcheggio e nelle strade di maggiore ampiezza che, oltre a migliorare il benessere dei fruitori, attraverso il miglioramento della qualità dell'aria (intercettando polveri ed altri inquinanti atmosferici), la regolazione del microclima urbano, il contenimento dell'isola di calore, l'assorbimento di gas climalteranti nell'intera area produttiva, svolgono molteplici funzioni ecosistemiche. La presenza arborea, lungo le strade, consente inoltre di collegare fra loro le aree a verde presenti, creando spazi di refrigerio in grado di frammentare gli effetti negativi delle ampie superfici impermeabilizzate e produttrici di calore,
    - più in generale, il decoro urbano dell'area produttiva, a cui concorrono la qualità delle opere di urbanizzazione e la presenza di vegetazione.

La Strategia prevede di attuare gli interventi di cui sopra (desigillazione, incremento delle superfici permeabili e impianto di nuove alberature) operando, sulla base di un progetto pubblico, anche con micro-interventi, da attuarsi in corrispondenza dei parcheggi non alberati e delle strade più larghe, destinando una quota delle entrate derivanti dagli interventi edilizi ammessi negli ambiti residenziali e produttivi esistenti, prevedendo un apposito contributo aggiuntivo destinato a tale finalità di interesse generale;

- interventi di riqualificazione delle aree pertinenziali degli edifici industriali, mediante interventi che incrementino la permeabilità e l'impianto di alberature, da attuarsi quale condizione di sostenibilità degli interventi edilizi sugli edifici;
- interventi di riqualificazione energetica degli edifici, con l'obiettivo di costituire, con la partecipazione degli operatori che intendano mettere in gioco le coperture dei propri edifici (qualora idonee ad ospitare impianti fotovoltaici) e con il supporto dell'Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile, un

intervento sperimentale di Comunità Energetica, che possa coinvolgere non solo gli operatori della zona produttiva, ma tutti i cittadini di Nonantola interessati a partecipare alla "Comunità energetica";

- riqualificazione del fronte strada lungo la via Provinciale Ovest a partire dalla rotonda verso Modena, con l'impianto di una fascia arboreo/arbustiva, dando continuità alla vegetazione già presente nel tratto a seguire verso l'area urbana centrale e proponendo, in tal modo, un ingresso più decoroso all'abitato di Nonantola. L'intervento comporta necessariamente il coinvolgimento delle aree pertinenziali degli edifici produttivi attestati sulla provinciale, molte delle quali non utilizzate o utilizzate come depositi a cielo aperto, per l'impianto di alberi e arbusti a ridosso della siepe che delimita la proprietà, quale condizione di sostenibilità degli interventi edilizi.

#### **STRATEGIA:**

### **SALVAGUARDARE E VALORIZZARE LE PARTI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO DI PARTICOLARE INTERESSE/VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO CHE CONTRIBUISCONO A MITIGARE GLI EFFETTI DELL'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

#### **AZIONI:**

- **Area di tutela del Torrazzuolo** (ZSC-ZPS Rete Natura 2000) da salvaguardare, proteggendo il perimetro esterno dell'area, affinché il sito possa svolgere a pieno le proprie funzioni ecosistemiche e di riserva della biodiversità, senza potenziali interferenze esterne, attraverso l'individuazione di una fascia di protezione lungo tutto il perimetro del sito tutelato, considerando che i punti più delicati di una compagine boschiva e di un'area naturale poco spessa (come ad es. le ramificazioni del sito tutelato) sono proprio il loro margine;
- **Area della Partecipanza agraria di Nonantola** (risalente al 1058, anno in cui, con l'emanazione della Charta di Gotescalco, vennero donati i terreni al popolo di Nonantola), esempio unico di preservazione integrale del territorio dall'edificazione, anche di quella funzionale alla conduzione agricola, che costituisce una peculiarità del territorio nonantolano, da salvaguardare, valorizzare e promuovere, attraverso azioni non solo di carattere agricolo, ma anche culturale e turistico;
- **Parchi e giardini d'interesse storico-culturale e/o di interesse paesaggistico e boschi/aree forestali**, che, oltre a rivestire un interesse paesaggistico, naturalistico e culturale, svolgono importanti servizi ecosistemici, in quanto caratterizzati da una densa compagine vegetale, che svolge un ruolo fondamentale come rifugio per gli animali e per il mantenimento della biodiversità, in un territorio agricolo coltivato altamente produttivo;
- **Alberi monumentali e di pregio** da salvaguardare;
- **Dossi**, elementi geomorfologici da salvaguardare e tutelare in quanto testimonianza dell'evoluzione paleoidrografica del territorio, ma anche come prezioso elemento con funzione idraulica ed idrologica;
- **Area interstiziale** fra Nonantola e Casette, attraversato dalla Tangenziale, ove potenziare la vegetazione e ove creare spazi comuni per la realizzazione di Orti Urbani.

#### **STRATEGIA:**

### **VALORIZZARE LE PRODUZIONI AGRICOLE DI QUALITÀ**

#### **AZIONI:**

- **Aree agricole** di cui, attraverso politiche di supporto al PUG:
  - valorizzare le produzioni agricole di qualità, anche attraverso la promozione di strategie regionali virtuose come "Farm to fork" o altre che abbiano come obiettivo produzioni alimentari sostenibili e sane, nel rispetto dell'ambiente e degli animali,
  - valorizzare le produzioni DOP e IGP, DOC e IGT, attraverso azioni di promozione di strategie regionali all'uopo dedicate,
  - promuovere e sostenere l'impianto e la conservazione di acetaie (Aceto Balsamico Tradizionale),
  - promuovere le produzioni di prodotti caseari o di prodotti vitivinicoli (vino ma anche mosto per l'aceto balsamico tradizionale) nelle cantine aziendali,
  - promuovere e sostenere lo sviluppo di agriturismi e fattorie didattiche.

## STRATEGIA:

### CITTA' 30

#### AZIONI:

- **Ambiti della "Città 30"** per i quali, con la finalità di contrastare l'incidentalità e di potenziare la mobilità dolce, il PUG propone che il Comune di Nonantola assuma un provvedimento di riduzione generalizzata delle velocità da 50 km/h a 30 km/h, passando dalle "zone 30", previste dal Codice della Strada, alla "Città 30", individuando i soli assi che ammettono una velocità di 50 km/h, ritenendo che il limite di velocità dei 50 km/h, anche quando rispettato, sia intrinsecamente incompatibile con il mantenimento di ragionevoli condizioni di sicurezza, con particolare riferimento al conflitto esistente tra utenti motorizzati e non. La realizzazione della "Città 30", così come della rete ciclabile, deve essere integrata e rafforzata dall'inserimento di dispositivi di moderazione e da azioni di comunicazione e di controllo al fine di favorire l'effettivo rispetto dei limiti adottati.

## STRATEGIA:

### POTENZIARE E STRUTTURARE IL TELAIO PORTANTE DELLA CICLABILITA'

#### AZIONI:

- **Telaio portante della rete ciclabile** da completare/migliorare al fine di realizzare un sistema di collegamenti ciclabili sicuri fra Nonantola e le frazioni, fra Nonantola e Modena e di accesso ai servizi, soprattutto scolastici.

Il telaio è definito con riferimento alle principali polarità esistenti e alle interconnessioni con le frazioni e con i comuni limitrofi ed appoggiato, ovunque possibile, sulla rete esistente che, ove del caso, dovrà essere adeguata alla funzione che le è stata assegnata.

Il telaio è integrato nella rete ciclabile territoriale identificata a livello di Unione dei Comuni del Sorbara, così da assicurare la reciproca efficacia ed efficienza dei due sistemi.

Gli itinerari che formano il telaio portante della ciclabilità di Nonantola sono:

1. **La Grande-Rubbiara:** la ciclabile connette la frazione La Grande con il capoluogo, lungo il tracciato della SP.14. Essa affianca e, a sud di Nonantola, ricalca il tracciato della ciclovía del Sole che dal Brennero porta sino alla Sicilia e che, nella variante E17d1 individuata nel PRIT25, transita da Nonantola attraversandone l'intero territorio in senso nord-sud utilizzando tracciati rurali secondari di buona qualità ambientale e già adatti a un utilizzo ciclabile sicuro. Nella rete ciclabile dell'Unione l'itinerario prosegue a nord verso Bomporto e Bastiglia e a sud verso Villa Sorra, Panzano e Castelfranco,
2. **Nonantolana:** itinerario che si svolge lungo il tracciato della SP.255, in gran parte esistente e di cui è in progetto il tratto terminale ovest tra via Leonardo da Vinci e il ponte del Navicello, da concertare con il Comune di Modena. Tale itinerario è parte del più generale percorso che da Modena porterà a Sant'Agata e S.Giovanni in Persiceto, dove si connette con la Ciclovía del Sole in direzione Bologna,
3. **Campazzo-Consolata:** itinerario che utilizza un primo tratto di viabilità dismessa (via Molza) e un secondo tratto di nuova realizzazione lungo via Gazzate, servendo una serie di case sparse e piccoli nuclei e realizzando una connessione diretta verso Modena,
4. **Bagazzano-Casette-Oasi del Torrazzuolo:** itinerario che connette a sud via Maestra di Bagazzano e i nuclei urbanizzati che vi si appoggiano con il centro di Nonantola per proseguire lungo il vecchio tracciato, densamente insediato, della SP.14 sino a Casette. Nel tratto a sud dell'abitato di Nonantola, questo itinerario coincide con l'itinerario occidentale dell'antica Via Romea-Nonantolana, cammino che, nei pressi di Fanano, si riconnette all'itinerario orientale ed attraversa poi l'appennino, passando dal valico della Croce Arcana. A est di Casette l'itinerario si spinge sino all'Oasi del Torrazzuolo, da dove, da una parte prosegue verso Ravarino e, dall'altra, si aggancia al sistema ciclabile della Partecipanza Agraria,
5. **Campazzo - Parco Piccinini:** itinerario che collega la frazione di Campazzo con il capoluogo, servendo il nuovo quartiere di via S.Lorenzo, l'area dell'ex stazione, la scuola F.lli Cervi, il Mercato di piazza G.Rossa, per poi raggiungere il Parco Piccinini,
6. **Redù-Navicello:** itinerario che forma una sorta di gronda, intercettando gli abitati che si allineano nella zona sud di Nonantola (Redù, Rubbiara, Bagazzano) per alimentare le connessioni verso l'area urbana centrale,

7. **Anulare:** la rete è completata da un itinerario anulare di distribuzione corrente attorno al nucleo storico centrale, così da mettere in reciproca comunicazione tutti gli altri itinerari.

Il telaio è completato da alcuni tratti di ciclabili che costituiscono dei connettori poiché collegano gli itinerari del telaio con polarità ubicate al contorno; tra i più importanti, quelli tra il Centro di Raccolta e l'autostazione e tra la Bertolda e S.Lorenzo.

#### **STRATEGIA:**

#### **REALIZZARE IL COLLEGAMENTO CICLABILE CON MODENA**

##### **AZIONI:**

- La Strategia propone la realizzazione:
  - di un **collegamento ciclabile diretto e sicuro fra Nonantola e Modena** (la distanza da centro a centro è di soli 10,6 km), in coordinamento con il Comune di Modena e la Provincia di Modena, che offre una concreta e credibile alternativa all'uso dell'auto privata lungo la relazione più rilevante, dal punto di vista del numero di utenti interessati e, contemporaneamente, più congestionata.

#### **STRATEGIA:**

#### **PERSEGUIRE LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI SULLA VIABILITA' ESISTENTE**

##### **AZIONI:**

- **Via Limpido** (intervento previsto dalla pianificazione provinciale) di cui è indispensabile il potenziamento per completare il sistema di protezione dell'area centrale di Nonantola rispetto ai flussi in attraversamento, con particolare riferimento al movimento dei mezzi pesanti, oltre che per raggiungere Castelfranco Emilia, comune capodistretto, dove sono localizzati importanti servizi di riferimento per il territorio dell'Unione del Sorbara (presidio sanitario, stazione ferroviaria).
- **Via Maestra di Bagazzano** da riservare ad uso preferenziale da parte dei residenti, mediante la messa in opera di interventi atti a limitarne l'uso improprio quale alternativa alla via Emilia e, soprattutto, a moderare le velocità entro limiti compatibili con le caratteristiche della strada e la sicurezza dei frontisti.
- **Vie Zuccola e Via Gazzate** da adeguare, dal ramo di collegamento con la rotatoria sulla tangenziale sino all'inizio del centro abitato, al fine di poter sfruttare lo svincolo per alimentare la zona industriale,
- **SP 255** da potenziare in modo mirato nel tratto tra la rotatoria Rabin e il viadotto TAV (al momento, è programmata, da parte della Provincia, la sola realizzazione del potenziamento della rotatoria Rabin); la strategia prevede di completare l'adeguamento della SP 255 e procedere all'ampliamento a due corsie della provinciale nel tratto tra la rotatoria e il viadotto TAV, al fine di ridurre l'attuale stato di elevata congestione.
- **Quadrivio fra Via Guercinesca Est, Via Caselle e Via Sverginasca**, da mettere in sicurezza per ridurre l'elevata incidentalità.

#### **STRATEGIA:**

#### **POTENZIARE IL TRASPORTO PUBBLICO**

##### **AZIONI:**

- **Collegamento del trasporto pubblico fra Nonantola e Modena** da potenziare con l'introduzione di un cadenzamento 15/30' (rispettivamente punta e morbida).
- **Potenziamento dell'accessibilità ferroviaria** operando di concerto con gli enti sovraordinati e il Comune di Castelfranco Emilia per incrementare l'utenza potenzialmente acquisibile al trasporto ferroviario fra i cittadini di Nonantola e della zona nord dell'Unione del Sorbara tramite il miglioramento dell'accesso alla stazione ferroviaria di Castelfranco, favorendo l'intermodalità ferro/gomma, attrezzando la SP 14 per il passaggio di una navetta. Qualora si concretizzasse anche la possibilità di istituire una nuova fermata ferroviaria in corrispondenza di Gaggio secondo i criteri previsti dal PRIT 2025 della Regione Emilia Romagna, attrezzare analogamente la viabilità esistente (via Mavora) per il passaggio di una navetta fra Gaggio, Bagazzano e Nonantola capoluogo.

## STRATEGIA:

### MIGLIORARE E METTERE IN SICUREZZA L'ACCESSIBILITA' ALLE SCUOLE

#### AZIONI:

- **Sviluppare una specifica progettualità rivolta al tema dell'accessibilità scolastica**, al fine di rendere confortevole e sicura la mobilità pedonale e ciclabile e, in tal modo, di proteggere e incentivare l'autonomia dei bambini e ragazzi negli spostamenti casa-scuola e di ridurre l'accompagnamento in automobile, dedicando una particolare attenzione al plesso di via Grieco.

## OBIETTIVO n. 3

### AUMENTARE LA RESILIENZA E LA CAPACITA' DI ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI, RIDURRE E PREVENIRE I RISCHI AMBIENTALI

## STRATEGIA:

### POTENZIARE LE INFRASTRUTTURE VERDI AL FINE DI MIGLIORARE LE CONDIZIONI DI FRUIZIONE DELL'AMBIENTE URBANO E DI INCREMENTARE IL BENESSERE DELLE PERSONE

#### AZIONI:

- **Ambiti urbani in cui incrementare le dotazioni di alberature stradali** (ad integrazione delle aree a verde pubblico esistenti) funzionali:
  - alla mitigazione delle isole di calore (particolarmente in corrispondenza delle zone produttive di Nonantola e Casette, del Centro Storico e del parcheggio delle scuole elementare Nascimbeni e media Dante Alighieri),
  - al benessere delle persone che fruiscono dei percorsi pedonali e ciclabili,
  - all'incremento della permeabilità (desigillazione aree asfaltate per impianto delle alberature),
  - ad una più razionale utilizzazione degli spazi pubblici, attraverso la progressiva riduzione delle dotazioni di parcheggi pubblici nelle aree urbane in cui non siano strettamente necessari e delle aree pubbliche sottoutilizzate (es. ex piazzole per la raccolta dei rifiuti), con conseguente trasformazione di queste aree per l'incremento delle superfici permeabili e delle superfici a verde,
  - alla mitigazione degli effetti del cambiamento climatico (miglioramento del microclima, riduzione della temperatura a terra, riduzione della temperatura delle facciate degli edifici con conseguente riduzione delle temperature interne, quando le alberature sono affiancate agli edifici, ecc.),
  - al diffuso miglioramento del comfort termico dell'ambito urbano.
- **Infrastruttura verde di ingresso all'abitato di Nonantola**, in corrispondenza della via Provinciale Ovest, che dalla rotonda verso Modena, arriva fino al Centro Storico di Nonantola, già in parte caratterizzata, nell'area più interna, da alberature esistenti affiancate da percorsi pedonali/ciclabili, di cui rivedere la conformazione delle aiuole di impianto della vegetazione, nel complesso da riprogettare, con l'obiettivo di prevedere:
  - un potenziamento della vegetazione nel tratto coincidente con la zona produttiva di Nonantola, interessando parzialmente le aree private affacciate sulla strada, (cfr Ambito di rigenerazione urbana: Zona produttiva di Nonantola),
  - un riassetto funzionale dell'infrastruttura verde lungo l'intero asse stradale con:
    - impianto di alberature stradali,
    - impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibili (SUDS) per la gestione delle acque meteoriche, contribuendo a mitigare i fenomeni connessi ai cambiamenti climatici e ad aumentare la resilienza climatica e idraulica, coniugando la fruizione pedonale e ciclabile con le condizioni di benessere dei fruitori e creando al contempo un ingresso più decoroso all'abitato di Nonantola.
- **Ambiti urbani in cui incrementare le dotazioni di verde privato**, attraverso la Disciplina urbanistica, correlando la percentuale di superficie permeabile e alberata da garantire nel lotto, alla potenzialità edificatoria.

### **STRATEGIA:**

**POTENZIARE LE INFRASTRUTTURE VERDI/BLU, IN AMBITO URBANO,  
AL FINE DI AUMENTARE LA RESILIENZA CLIMATICA E IDRAULICA DELLA CITTA';  
MIGLIORARE IL COMFORT TERMICO DELLE PERSONE E LA VIVIBILITA' DEL TERRITORIO**

### **AZIONI:**

- **Infrastruttura verde/blu del Canale Torbido in ambito urbano**, da valorizzare potenziando la vegetazione esistente (parchi urbani e alberature stradali) che seguono il corso d'acqua (parte a cielo aperto e parte tombato) che dal territorio rurale entra, da sud, nell'ambito urbano, lo attraversa, per poi uscire a nord, verso l'area protetta del Torrazzuolo (Rete natura 2000), innervando il territorio comunale da sud a nord-est.
- **Infrastruttura verde/blu della Fossetta di Rubbiara/Fossa Signora in ambito urbano**, da riqualificare e valorizzare potenziando la vegetazione esistente (parchi urbani e alberature stradali) che segue il corso d'acqua (parte a cielo aperto e parte tombato) che, dal territorio rurale entra, da sud, nell'ambito urbano, lo attraversa, per poi uscire a nord, innervando il territorio comunale da sud a nord e confluendo in un'altra infrastruttura verde/blu che attraversa il territorio in senso ovest-est (Collettore Bosca/Cavo Bibbiana).

### **STRATEGIA:**

**STRUTTURARE, IN AMBITO EXTRAURBANO, LE INFRASTRUTTURE VERDI/BLU DI  
CONNESSIONE FRA AMBITO URBANO E TERRITORIO EXTRAURBANO  
AL FINE DI POTENZIARE LA CONNETTIVITA' DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI  
DELLA RETE ECOLOGICA NONANTOLANA**

### **AZIONI:**

- **Infrastruttura verde/blu del Canale Torbido in ambito extraurbano**, da strutturare potenziando l'impianto di vegetazione a margine del corso d'acqua che, dal territorio rurale entra, da sud, nell'ambito urbano, lo attraversa, per poi uscire a nord, verso l'area protetta del Torrazzuolo (Rete natura 2000), innervando il territorio comunale da sud a nord-est con un corridoio ecologico-strutturale,
- **Infrastruttura verde/blu della Fossetta di Rubbiara/Fossa Signora in ambito extraurbano**, da strutturare potenziando l'impianto di vegetazione a margine del corso d'acqua che, dal territorio rurale entra, da sud, nell'ambito urbano, lo attraversa, per poi uscire a nord, innervando il territorio comunale da sud a nord con un corridoio ecologico-strutturale e confluendo in un'altra infrastruttura verde/blu in senso ovest-est (Collettore Bosca/Cavo Bibbiana),
- **Infrastruttura verde/blu del Collettore Bosca/Cavo Bibbiana**, da strutturare potenziando l'impianto di vegetazione a margine dei corsi d'acqua che attraversano il territorio rurale, innervando il territorio comunale da ovest a est, con un corridoio ecologico-strutturale che va dal Fiume Panaro al Torrazzuolo (Rete natura 2000),
- **Infrastruttura verde/blu dello Scolo Muzza e Canale Torbido**, da strutturare potenziando l'impianto di vegetazione a margine dei corsi d'acqua che lambiscono il territorio rurale, innervando il territorio comunale da sud a nord, con un corridoio ecologico-strutturale che lambisce il Torrazzuolo (Rete natura 2000),
- **Infrastruttura verde/blu del Fiume Panaro**, da strutturare potenziando l'impianto di vegetazione al piede dell'argine del corso d'acqua, che lambisce il territorio rurale, innervando il territorio comunale da sud a nord, con un corridoio ecologico-strutturale.

### **STRATEGIA:**

**INCREMENTARE LA SICUREZZA DELLE PERSONE NEI CONFRONTI DEL RISCHIO  
IDRAULICO RIDUCENDO LA VULNERABILITA' DELL'EDIFICATO E PROMUOVENDO AZIONI  
CHE CONTRIBUISCANO A RISOLVERE LE CRITICITA' IDRAULICHE ESISTENTI  
SUL RETICOLO DI SCOLO**

### **AZIONI:**

- **Riduzione della vulnerabilità degli edifici nei confronti del rischio idraulico**
  - **Aree con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P1) o elevata (P2a)**, in cui sono precluse le trasformazioni urbane (Accordi Operativi) e le nuove edificazioni e in cui imporre una disciplina fortemente condizionante per gli interventi sugli edifici esistenti. Per il Comparto Fondo Consolata, approvato e convenzionato e successivamente oggetto di variante al PP approvata con DCC n. 37 del 27/07/2023 (da convenzionare), in ragione della pericolosità idraulica molto elevata (P1) connessa al

- fiume Panaro, dovrà essere predisposto uno specifico Studio Idraulico che definisca le necessarie opere di difesa idraulica, la cui garanzia di tenuta strutturale dovrà essere asseverata dal progettista;
- **Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta (P2b)**, in cui imporre una disciplina fortemente condizionante sia per le eventuali trasformazioni urbane (Accordi Operativi), sia per la nuova edificazione o demolizione e ricostruzione e per gli interventi sugli edifici esistenti, che per tutti i Comparti con strumento urbanistico attuativo, anche se già vigente all'adozione del PUG;
  - **Aree con condizioni di pericolosità idraulica media (P3a) o bassa (P3b)**, in cui dettare una disciplina volta alla riduzione della vulnerabilità degli edifici, sia per le eventuali trasformazioni urbane (Accordi Operativi), sia per la nuova edificazione o demolizione e ricostruzione e per gli interventi sugli edifici esistenti, che per tutti i Comparti con strumento urbanistico attuativo, anche se già vigente all'adozione del PUG;
  - **Contributo per la risoluzione di criticità idrauliche esistenti sul reticolo secondario di scolo:**
    - **Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**, individuato come **"reticolo di scolo in sofferenza idraulica"** da risolvere attraverso:
      - a. azioni di riduzione delle superfici impermeabili esistenti entro il territorio urbanizzato posto a monte dell'area critica e che afferisce a tale sistema, da attuarsi sia con interventi di de-sealing, che con interventi di sostituzione della pavimentazione con materiali permeabili delle aree impermeabilizzate pubbliche e private;
      - b. l'adozione di misure per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica con cui garantire che sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati nei ricettori naturali, non siano maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, assumendo una capacità di laminazione minima di 700 mc/Ha per ogni Ha di impermeabilizzato, da applicarsi a tutte le trasformazioni urbane (Accordi Operativi) e a tutti gli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, che saranno realizzati all'interno dell'"Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo";
      - c. l'adozione di misure per il conseguimento dell'invarianza idraulica con cui garantire che le portate di deflusso meteorico scaricate nei ricettori naturali, non siano maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, assumendo una capacità di laminazione minima di 700 mc/Ha per ogni Ha di impermeabilizzato, da applicarsi a tutte le trasformazioni urbane (Accordi Operativi) e a tutti gli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, che saranno realizzati nelle aree esterne all'"Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo";
      - d. l'adozione, su tutto il territorio, di soluzioni NBS (Natural Based Solution) e sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) nella progettazione degli spazi pubblici (strade, piazze e parcheggi nuovi ed esistenti) e nelle aree pertinenziali degli edifici pubblici o privati, sfruttando in tal senso anche le aree di verde urbano esistente o di nuova realizzazione;
      - e. l'incremento, su tutto il territorio, delle aree verdi permeabili lungo le infrastrutture per la mobilità (strade, parcheggi, piazze, piste ciclabili) e nelle aree residuali, ai fini di migliorare il microclima urbano, incrementando l'evaporazione;
      - f. l'imposizione, per le trasformazioni urbane (Accordi Operativi) che dovessero attuarsi all'interno dell'area interessata da condizioni di forte criticità idraulica, di contribuire alla risoluzione di situazioni di criticità a carico del reticolo di scolo in sofferenza idraulica, con particolare riferimento al Cavo Ortigaro e al Cavo Prati di Mezzo, sulla base delle indicazioni fornite dall'ente gestore, quale misura di sostenibilità delle trasformazioni.

## **STRATEGIA:**

### **INCREMENTARE LA SICUREZZA DELLE PERSONE NEI CONFRONTI DEL RISCHIO SISMICO**

#### **AZIONI:**

- **Intero territorio comunale interessato da condizioni di vulnerabilità sismica del patrimonio edilizio esistente** in cui risulta prioritario:
  - effettuare la verifica di vulnerabilità sismica degli edifici con funzione pubblica o di uso pubblico che ancora ne fossero sprovvisti e programmare conseguentemente l'esecuzione di eventuali interventi di miglioramento/adequamento sismico che si rendessero necessari;

- definire azioni e misure atte a favorire ed incentivare l'adeguamento/miglioramento sismico del patrimonio edilizio privato esistente.

**STRATEGIA:**

**PROMUOVERE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI  
E LA CREAZIONE DI COMUNITA' ENERGETICHE**

**AZIONI:**

- **Ambiti urbani in cui promuovere interventi di riqualificazione energetica degli edifici**, prevedendo il riconoscimento di incentivi premiali per gli interventi che comprendano:
  - l'**adozione di protocolli energetico ambientali aggiuntivi**, rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente, delle performance del sistema edificio,
  - **la creazione di comunità energetiche** legate alla esecuzione di interventi di trasformazione urbana o edilizia.

## TERZA PARTE REGOLE DEL PIANO

---

### Capo I – TUTELE E PREVENZIONE RISCHI

---

#### Art. 9

##### Tavola dei vincoli

1. La Tavola dei vincoli del PUG, elaborata ai sensi dell'art. 37 della LR 24/2017 è articolata, per garantirne la leggibilità, in 9 tavole, nelle quali sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.
2. La Tavola dei vincoli è articolata nelle seguenti tavole:
  - Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici,
  - Tutele paesaggistiche e ambientali,
  - Tutele naturalistiche e tutele idrauliche,
  - Rischio idraulico: Pericolosità e criticità idrauliche nella pianificazione sovraordinata,
  - Rischio idraulico: Pericolosità idraulica del territorio nonantolano,
  - Rischio sismico: Microzonazione sismica - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica,
  - Rischio sismico: Microzonazione sismica - Carta di microzonazione sismica - Livello 3 - F.a. P.G.A.,
  - Rischio sismico: Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE),
  - Limiti e rispetti.
3. La Tavola dei vincoli, articolata come sopra, è corredata dalla Scheda dei vincoli.
4. Gli articoli che seguono descrivono i vincoli e richiamano le prescrizioni derivanti dalle leggi, dai piani generali o settoriali ovvero dalla pianificazione sovraordinata (PTPR, PTCP e gli altri piani sovraordinati) che riguardano in particolare:
  - TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE
    - Invasi ed alvei dei corsi d'acqua
    - Fasce di espansione inondabili
    - Zone di tutela ordinaria
    - Corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario di pianura e relative zone e fasce di rispetto idraulico
    - Fasce di tutela di fiumi e corsi d'acqua (acque pubbliche) ai sensi del D.Lgs. 42/2004
    - Dossi e paleodossi
    - Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS – Torrazzuolo
    - Zone di tutela naturalistica
    - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
    - Aree forestali e boscate
    - Parchi e giardini di interesse storico-culturale e/o paesaggistico
    - Alberi monumentali e di pregio
    - Siepi e filari alberati
    - Maceri
    - Rete ecologica

- TUTELE STORICO-CULTURALI
  - Viabilità storica
  - Canali storici
  - Beni culturali e storico-architettonici
  - Aree archeologiche
  - Centuriazione
  - Potenzialità archeologica
- RISCHI NATURALI
  - Prescrizioni per la riduzione della vulnerabilità e criticità idraulica
  - P1 - Area con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata
  - P2a - Area con condizioni di pericolosità idraulica elevata
  - P2b - Area con condizioni di pericolosità idraulica alta
  - P3a - Area con condizioni di pericolosità idraulica media
  - P3b - Area con condizioni di pericolosità idraulica bassa
  - Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo
- RISCHIO SISMICO
  - Riduzione del Rischio sismico
- LIMITI E RISPETTI
  - Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie
  - Limiti di rispetto cimiteriale
  - Limiti di rispetto dei depuratori
  - Limiti di rispetto degli elettrodotti
  - Limiti di rispetto dei metanodotti
  - Aree con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio-televisiva
  - Catasto delle aree percorse dal fuoco

---

## TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

### Art. 10

#### Invasi ed alvei dei corsi d'acqua

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. Il reticolo idrografico costituisce componente fondamentale della rete ecologica, con il ruolo principale di rete di connessione ecologica.
2. Il PUG, in conformità al PTCP, individua nella tavola "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche", gli invasi ed alvei dei corsi d'acqua superficiali intesi come aree occupate dall'alveo attivo, secondo la definizione di cui all'art. 10, co. 1 delle NTA del PTCP, che riguardano:
  - il fiume Panaro
  - il canal Torbido, classificato come corso d'acqua artificiale della pianura.
3. Negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua naturali e artificiali, gli interventi pianificatori e gestionali sono finalizzati a:
  - a. garantire i deflussi delle portate di riferimento, evitando che si provochino ostacoli agli stessi, si produca un aumento dei livelli idrici e si interferisca negativamente sulle condizioni del moto, alterando la funzione idraulica del corso d'acqua;

- b. garantire la stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra;
  - c. garantire la tutela e/o il recupero delle componenti naturali dell'alveo, soprattutto per quelle parti funzionali ad evitare il manifestarsi di fenomeni di dissesto (vegetazione spondale e ripariale per la stabilità delle sponde ed il contenimento della velocità di corrente, componenti morfologiche connesse al mantenimento di ampie sezioni di deflusso);
  - d. mantenere l'assetto morfologico dei corpi idrici in rapporto alla funzionalità delle opere pubbliche di bonifica ed irrigazione, nonché all'interazione con i livelli freaticometrici delle falde circostanti, ai fini della salvaguardia della risorsa idrica e degli usi per essa programmati.
4. Negli alvei dei corsi d'acqua naturali e artificiali gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 10, co. 2, 3, 4, 5, 6 delle NTA del PTCP e si applicano le disposizioni di cui al co. 7 del medesimo articolo.
5. Tutti gli interventi di gestione e di manutenzione, ordinari e straordinari, che riguardano il reticolo idrografico devono essere svolti nel rispetto della Direttiva Regionale approvata con DGR n° 3939 del 6.9.1994, concernente i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della Regione Emilia-Romagna, delle Linee guida approvate con DGR n. 1587 del 26.10.2015 concernenti la riqualificazione integrata dei corsi d'acqua naturali dell'Emilia-Romagna, nonché all'elaborato n. 5 "Quaderni delle opere tipo"<sup>3</sup> del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po.

## **Art. 11**

### **Fasce di espansione inondabili**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. Le fasce di espansione inondabili sono zone di tutela dei corsi d'acqua definite in base a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici ai sensi dell'art. 9, co. 2, delle NTA del PTCP e sono principalmente rivolte a perseguire gli obiettivi di cui al co. 1 del medesimo assumendo una valenza strategica per la realizzazione e valorizzazione del progetto di rete ecologica.
2. Il PUG, in conformità al PTCP, individua nella tavola "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche", le fasce di espansione inondabili, delimitate in conformità all'art. 9 co. 1 delle NTA del PTCP.
3. Non sono soggette alle disposizioni del PTCP le aree ricadenti nelle fattispecie di cui all'art. 9, co. 3 del PTCP.
4. Nelle aree ricadenti nelle fasce di espansione inondabili, gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 9, co. 5, 6, 7, 8, 9, 10 delle NTA del PTCP.
5. Per gli interventi di difesa idraulica e di manutenzione di invasi ed alvei valgono le prescrizioni di cui all'art. 9, co. 19 delle NTA del PTCP che dovranno comunque essere eseguiti avendo a riferimento l'elaborato n. 5 "Quaderni delle opere tipo"<sup>3</sup> del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po.
6. Nelle fasce in oggetto, nel rispetto delle disposizioni del presente PUG, possono essere previsti interventi volti alla realizzazione di percorsi e spazi sosta per veicoli non motorizzati, di attrezzature per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche che non comportino impermeabilizzazione del suolo, di piantumazione volti alla rinaturalizzazione e valorizzazione paesaggistica.

---

<sup>3</sup> Elaborato n. 5 "Quaderni delle opere tipo" del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) consultabile all'indirizzo web <https://pai.adbpo.it/index.php/quaderno-opere-tipo>

## **Art. 12**

### **Zone di tutela ordinaria**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. Le zone di tutela ordinaria sono zone di tutela dei corsi d'acqua definite in base a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici ai sensi dell'art. 9, co. 2, lett. b) delle NTA del PTCP, e sono rivolte principalmente a perseguire gli obiettivi di cui al co. 1 del medesimo, assumendo una valenza strategica per la realizzazione e valorizzazione del progetto di rete ecologica.
2. Il PUG, in conformità al PTCP, individua nella tavola "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche", le zone di tutela ordinaria.
3. Non sono soggette alle disposizioni del PTCP le aree ricadenti nelle fattispecie di cui all'art. 9, co. 3 del PTCP.
4. Nelle aree ricadenti nelle zone di tutela ordinaria, gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 9, co. 8, 9, 11, 12, 13 delle NTA del PTCP.
5. Per gli interventi di difesa idraulica e di manutenzione di invasi ed alvei valgono le prescrizioni di cui all'art. 9, co. 19 delle NTA del PTCP che dovranno comunque essere eseguiti avendo a riferimento l'elaborato n. 5 "Quaderni delle opere tipo" del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (<https://pai.adbpo.it/index.php/quaderno-opere-tipo>).
6. Le aree agricole ricadenti nelle zone di tutela ordinaria, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore secondo le indicazioni dell'art. 9, co. 22 delle NTA del PTCP.
7. Nelle fasce in oggetto, nel rispetto delle disposizioni del presente PUG, possono essere previsti interventi volti alla realizzazione di percorsi e spazi sosta per veicoli non motorizzati, di attrezzature per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche che non comportino impermeabilizzazione del suolo, di piantumazione volti alla rinaturalizzazione e valorizzazione paesaggistica.

## **Art. 13**

### **Corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario di pianura e relative zone e fasce di rispetto idraulico**

*(Tavola dei vincoli: Rischio idraulico - pericolosità idraulica del territorio nonantolano)*

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico secondario di pianura in gestione al Consorzio della Bonifica di Burana (nel seguito indicato, per brevità, anche come Consorzio della Bonifica o Consorzio), in coerenza con le disposizioni del R.D. 368/1904. A tal fine si definisce:
  - a. alveo del corso d'acqua, lo spazio compreso fra le sponde fisse del reticolo idrografico
  - b. zona di rispetto idraulico, la fascia di 10 metri lungo entrambi i lati del canale, misurati a partire dal ciglio della sponda o dal piede arginale esterno del corso d'acqua, nel caso di corsi d'acqua scoperti o dall'esterno del piedritto del manufatto scatolare o dall'asse del manufatto;
  - c. fascia di rispetto idraulico, la fascia di 4.0 metri lungo entrambi i lati del canale, misurati a partire dal ciglio o dal piede esterno dell'argine. La fascia di rispetto idraulico è efficace anche nel caso di tratti tombinati.

2. Il PUG, individua nella tavola "Rischio idraulico - pericolosità idraulica del territorio nonantolano", il reticolo idrografico secondario di pianura in gestione al Consorzio della Bonifica di Burana. I limiti delle zone di rispetto idraulico, non rappresentate per ragioni di scala, dovranno essere puntualmente localizzati, misurando la fascia di 10 metri e di 4 metri lungo entrambi i lati del canale, come indicato al comma precedente.
3. Negli alvei dei corsi d'acqua di cui al co. 1, lett. a), trovano applicazione le seguenti prescrizioni:
  - nessuno può, senza regolare permesso, eseguire opere nello spazio compreso fra le sponde fisse dei corsi d'acqua, anche se in alcuni periodi dell'anno rimangono asciutti,
  - è vietato qualunque ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua che possa inquinare l'acqua o deviare/ostacolare il flusso della corrente;
  - è vietata qualunque opera, atto o fatto che possa alterare gli argini e i relativi manufatti, o anche degradare o danneggiare indirettamente i corsi d'acqua;
  - il tombamento parziale del corso d'acqua per la realizzazione di attraversamento carrabile dovrà essere autorizzato dal Consorzio della Bonifica.
4. Nelle zone di rispetto di cui al precedente co. 1, lett. b) trovano applicazione le seguenti prescrizioni:
  - in applicazione del R.D. 368/1904, è vietata qualsiasi tipo di opera, manufatto o costruzione che possa impedire il transito dei mezzi meccanici del Consorzio addetti alla manutenzione dei corsi d'acqua, se non esplicitamente autorizzati dal gestore della rete di bonifica; è inoltre vietato qualunque deposito di terra o di altro materiale;
  - i corpi idrici superficiali dovranno preferenzialmente essere mantenuti scoperti anche nelle zone urbanizzate, salvo che non siano recepiti come fognature;
  - nell'ambito di progetti pubblici possono prevedersi interventi funzionali ad una maggiore coerenza del corpo idrico con la funzione idraulica assegnata, oppure al miglioramento dell'assetto paesaggistico-ambientale delle zone interessate.
  - i progetti di opere di regimazione idraulica devono essere redatti sulla base di preventivo studio di impatto ambientale.
5. Entro la fascia di rispetto di cui al precedente co. 1, lett. c) salvo specifica e diversa autorizzazione da parte del Consorzio, trovano applicazione le seguenti disposizioni:
  - dovrà essere mantenuta sgombra da manufatti, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra, drenaggi, miglioramenti fondiari, linee aeree, ecc., per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico.
  - potrà essere coperta esclusivamente da colture erbacee; solo nel caso in cui vi sia specifica autorizzazione da parte del Consorzio, la fascia di rispetto potrà essere mantenuta a strada, ovvero dotata di opere a verde o fasce tampone;
  - senza regolare concessione o autorizzazione è inoltre vietata l'apposizione di catene, cancelli e sbarramenti trasversali al corso d'acqua, alle arginature e alle aree di rispetto, l'apposizione di staccionate di sicurezza in prossimità del ciglio dei corsi d'acqua e sulle arginature.

## Art. 14

### Fasce di tutela di fiumi e corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004

*(Tavola dei vincoli: Tutele paesaggistiche e ambientali)*

*(Allegato: Fasce di tutela dei corsi d'acqua, al netto delle aree escluse ai sensi del D.Lgs. 42/2004)*

1. Le fasce di tutela dei fiumi e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. n. 1775/1933 (cd. acque pubbliche) sono le aree di tutela paesaggistica che corrispondono alle fasce previste dall'art. 142, co. 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004<sup>4</sup>.
2. Le fasce di tutela in parola sono rappresentate nella Tavola dei vincoli "Tutele paesaggistiche e ambientali" del PUG. Tale rappresentazione, che recepisce quella cartografata dalla Regione Emilia-Romagna e dalla quale risultano già escluse le aree irrilevanti ai fini paesaggistici di cui all'art. 142, co. 3, del D.Lgs. 42/2004, deve intendersi come meramente indicativa del vincolo paesaggistico, il quale dovrà essere puntualmente localizzato, misurando la fascia di legge dalla sponda dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ovvero dal piede del relativo argine. Tale rappresentazione cartografica è perimetrata al netto delle aree di cui all' art. 142, co. 2, del D.Lgs. 42/2004 nelle quali non si applica la tutela paesaggistica, come più dettagliatamente rappresentate nel fascicolo Allegato alla Tavola dei vincoli PUG.TV.2 "Tutele paesaggistiche e ambientali" - Fasce di tutela dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 co.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 al netto delle aree escluse ai sensi dell'art. 142, co. 2, del D.Lgs. 42/2004".
3. Le fasce di tutela delle acque pubbliche sono principalmente rivolte a mantenere, recuperare e valorizzare le caratteristiche paesaggistiche degli ambienti dei corsi d'acqua.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, gli interventi sono assoggettati al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art 146 del D.Lgs. 42/2004.

## Art. 15

### Dossi e paleodossi fluviali

*(Tavola dei vincoli: Tutele paesaggistiche e ambientali)*

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei dossi e paleodossi fluviali, allo scopo di salvaguardarne le caratteristiche altimetriche, di preservare le morfostrutture come segno testimoniale della formazione ed evoluzione della pianura alluvionale e di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico del programma provinciale di previsione e prevenzione di protezione civile.
2. Il PUG, individua nella tavola "Tutele paesaggistiche e ambientali", i "Paleodossi di accertato interesse", i "Dossi di ambito fluviale recente" e i "Paleodossi di modesta rilevanza".
3. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 23A, co. 5 del PTCP, nei "Paleodossi di accertato interesse" e nei "Paleodossi di modesta rilevanza", nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture, vanno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico; non potranno pertanto essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino rilevanti modificazioni morfologiche, in termini di sbancamenti e/o riporti e gli interventi consentiti dovranno essere compatibili con la struttura idraulica del dosso. La realizzazione di

---

4 Si riporta l'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:  
"Art. 142. Aree tutelate per legge.

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: ...

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;"

infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali dovrà prevedere l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

4. Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali, che interessino dossi e paleodossi fluviali di cui al comma 2, dovranno essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.
5. In corrispondenza di dossi e paleodossi fluviali di cui al comma 2, le aree esterne al territorio urbanizzato devono essere lasciate libere da ulteriori significative impermeabilizzazioni; eventuali nuovi interventi edilizi, dovranno garantire che le superfici cortilive siano lasciate permeabili e che vengano adottate soluzioni di smaltimento delle acque meteoriche che favoriscano quanto più possibile, l'infiltrazione nel suolo.
6. Nelle aree interessate da dossi e paleodossi non sono ammessi gli interventi di cui all'art. 23A, co. 9 delle NTA del PTCP. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 23A, co. 10 delle NTA del PTCP.

#### **Art. 16**

##### **Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS - Torrazzuolo**

##### **Area di Riequilibrio Ecologico Torrazzuolo (ARE)**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. Il PUG individua nella Tavola dei vincoli "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche" il sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS - Torrazzuolo, che ha il medesimo perimetro dell'Area di Riequilibrio Ecologico (ARE) Torrazzuolo.
2. Si richiamano di seguito le misure da applicare:
  - l'Area di Riequilibrio Ecologico (ARE) Torrazzuolo è soggetta alle Norme di attuazione e tutela contenute nella Proposta di Atto istitutivo dell'Area di Riequilibrio Ecologico - Provincia di Modena, Allegato specifico alla Determinazione del Consiglio Provinciale n.178 del 15/06/2011 e all'art.31 del PTCP;
  - il sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS - Torrazzuolo, è soggetto alle Misure Specifiche di Conservazione dei Siti ZSC/ZPS, approvate dalla Regione Emilia-Romagna con la DGR n. 1147 del 16.7.2018 "*Modifiche alle Misure Generali di Conservazione, alle Misure specifiche e ai Piani di Gestione dei Siti Natura 2000, di cui alla DGR n.79/2018*" ed in particolare alle misure riportate nell'allegato 3 - Regolamentazioni cogenti contenute delle Misure Specifiche di Conservazione delle ZSC e delle ZPS dell'Emilia-Romagna. Le Misure Specifiche di Conservazione definiscono nel dettaglio l'insieme organico delle tutele necessarie per garantire il mantenimento in un soddisfacente stato di conservazione degli habitat e delle specie animali e vegetali di cui alle Direttive n.92/43/CEE e n. 2009/147/CE (ex 79/409/CEE), nonché il loro risanamento e, possibilmente, il loro miglioramento. Nell'ambito delle Misure Specifiche rimangono vigenti le misure regolamentari che riguardano il comparto agricolo, stabilite con la DGR n.112 del 6.2.2017.
3. Il sito del Torrazzuolo (ZSC-ZPS e ARE) costituisce parte integrante e strutturante della rete ecologica di livello provinciale e locale, come indicato nelle NTA del PTCP, all'art. 30 per il Sito Rete Natura 2000 e all'art. 31 per l'Area di Riequilibrio Ecologico. Il sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS - Torrazzuolo fa inoltre parte della rete ecologica europea, come riportato allo stesso art. 30 del PTCP.
4. Al fine di salvaguardare lo svolgimento delle funzioni ecosistemiche, di riserva della biodiversità e di tutela di habitat e specie di interesse, limitando così potenziali interferenze esterne, il PUG individua una fascia

di protezione di 150 metri lungo l'intero perimetro del sito, in considerazione del fatto che i punti più delicati di una compagine boschiva, di un habitat delicato, di un'area naturale poco spessa, come ad esempio le ramificazioni del sito tutelato, sono proprio i loro margini.

5. Nell'ambito della fascia di protezione di cui al precedente comma 4, in parte ricadente sul territorio perimetrato dal PUG come "Partecipanza Agraria" e in parte ricadente sul Territorio rurale, non sono ammesse nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dal successivo Art. 78 relativo al Territorio rurale, dovranno prevedere obbligatoriamente interventi di mitigazione nei confronti del Sito ZSC-ZPS e ARE, mediante il nuovo impianto di vegetazione arboreo/arbustiva o il potenziamento della vegetazione esistente.
6. Nell'ambito del ZSC-ZPS – Torrazzuolo e dell'Area di Riequilibrio Ecologico (ARE) Torrazzuolo si applicano le prescrizioni di cui all'art. 3, comma 3 della Delibera di Giunta regionale 12/11/2015 n.1732 come modificata dalla DGR 1514/2022 "Modifiche alla deliberazione di Giunta regionale 12 novembre 2015, n. 1732 recante la "Terza Direttiva per l'applicazione dell'art.2 della legge regionale n.19 del 29 settembre 2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico". In applicazione del comma 2 del medesimo articolo, entro l'ambito del ZSC-ZPS – Torrazzuolo e dell'Area di Riequilibrio Ecologico (ARE) Torrazzuolo è necessario:
  - limitare il più possibile i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata;
  - adeguare gli impianti realizzati prima del 14 ottobre 2003 e le fonti di rilevante inquinamento luminoso, entro due anni dall'emanazione della direttiva sopra citata;
  - ridurre il più possibile i tempi di accensione degli impianti e massimizzare l'uso di sistemi passivi di segnalazione (es. catarifrangenti, ecc.) nel maggiore rispetto dell'ecosistema.

## **Art. 17**

### **Zone di tutela naturalistica**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. Le zone di tutela naturalistica sono indicate e perimetrare nella Tavola dei vincoli "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche", assumendo integralmente le zone di tutela naturalistica di cui all'art. 24 del PTCP che, per la quasi totalità della loro superficie ricadono all'interno del perimetro del sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS – Torrazzuolo.
2. Gli interventi ammessi nelle zone di tutela naturalistica sono finalizzati alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di loro, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
3. Nelle zone di tutela naturalistica sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti all'art. 24 del PTCP in coerenza con l'art. 25 del PTPR, da valutare in combinazione con le Misure Specifiche di Conservazione del sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS – Torrazzuolo, per le parti di sovrapposizione fra la zona di tutela naturalistica ed il vincolo relativo al sito ZSC-ZPS.

## Art. 18

### Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

*(Tavola dei vincoli: Tutele paesaggistiche e ambientali)*

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, ai sensi all'art. 39 del PTCP e in coerenza con l'art. 19 del PTPR, comprendono le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di rilevanti componenti naturalistiche, vegetazionali e dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, sociologica, culturale, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un rilevante interesse paesaggistico. Non sono soggette alle disposizioni del presente articolo le aree di cui all'art. 39, co. 2 del PTCP
2. Il PUG, in conformità al PTCP, individua le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale nella Tavola dei vincoli "Tutele paesaggistiche e ambientali".
3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono rivolte al mantenimento, recupero e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche e/o naturalistiche delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, anche in funzione della riqualificazione e fruizione didattica e ricreativa del territorio.
4. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono ammesse le infrastrutture ed attrezzature di cui all'art. 39, co. i 4 e 5, delle NTA del PTCP, alle condizioni ivi indicate.
5. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale possono essere realizzati gli interventi di cui all'art. 39, co. 6 delle NTA del PTCP.
6. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione degli interventi di cui all'art. 39, co. 8, delle NTA del PTCP:
  - a. parchi, le cui attrezzature siano mobili od amovibili e precarie;
  - b. percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie, funzionali ad attività di tempo libero.
7. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente regolati dal presente PUG, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 39, co. i 9 e 10, delle NTA del PTCP.
8. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nel rispetto delle disposizioni del presente PUG, possono essere previsti interventi volti alla realizzazione di attrezzature per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche che non comportino impermeabilizzazione del suolo, di percorsi e spazi sosta per veicoli non motorizzati, di interventi di piantumazione volti alla rinaturalizzazione e valorizzazione paesaggistica.
9. Nei terreni coltivati ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, il Comune di Nonantola, al fine di sostenere le riconversioni delle pratiche agricole esistenti, per migliorare la tutela degli elementi naturali e paesaggistici caratteristici e il miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree marginali, con le specifiche definite all'art. 39, co. 12, delle NTA del PTCP, si attiverà presso i competenti uffici regionali per l'attivazione degli incentivi, all'uopo necessari, tramite il Programma di Sviluppo Rurale.

## **Art. 19**

### **Aree forestali e boscate**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. Ai sensi del presente articolo, le aree forestali e boscate debbono intendersi quali patrimonio naturale ed ecosistema completo comprensivo di tutte le loro componenti, quali suolo e sottosuolo, formazioni vegetali di ogni tipologia, quindi comprensive di sottobosco ed erbe, acque superficiali e sotterranee, aria, clima e microclima, fauna, microfauna, nelle loro reciproche e profonde interrelazioni; le aree forestali e boscate debbono quindi intendersi oltre l'aspetto estetico paesaggistico di più immediata percezione del comune sentimento. Tali aree, oltre a rivestire una valenza paesaggistica, naturalistica e culturale, svolgono importanti servizi ecosistemici, da salvaguardare, in quanto caratterizzati da una densa compagine vegetale, che svolge un ruolo fondamentale come "rifugio per gli animali" e per il mantenimento della biodiversità, in un territorio agricolo altamente produttivo e coltivato.
2. Sono soggette a tutela le aree forestali e boscate, individuate nella Tavola dei vincoli "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche", con riferimento a:
  - Territori coperti da foreste e da boschi (D.Lgs. 42/2004 – art. 142,c.1, lett. g)
  - Aree forestali (PTCP Prov. Modena - art. 21).
3. Nelle aree forestali e boscate individuate dal PUG trova applicazione la disciplina di tutela nazionale e regionale. Il PTPR e il PTCP assegnano al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione turistico-ricreativa e produttiva.
4. I terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 21 del PTCP.

## **Art. 20**

### **Parchi e giardini di interesse storico-culturale e di interesse paesaggistico**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. I parchi e giardini di interesse storico-culturale e i parchi e giardini di interesse paesaggistico, oltre ad avere rilevanza storico-culturale, naturalistica e paesaggistica, svolgono importanti servizi ecosistemici, in quanto caratterizzati da una densa compagine vegetale che svolge un ruolo fondamentale come rifugio per gli animali e per il mantenimento della biodiversità, in un territorio agricolo altamente produttivo e coltivato.
2. La Tavola dei vincoli "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche" individua:
  - i Parchi e giardini di interesse storico-culturale
  - i Parchi e giardini di interesse paesaggisticoIn entrambi i casi evidenziando quelli interessati in tutto o in parte da zone di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Con riferimento ai "Parchi e giardini di interesse storico-culturale", al fine di valorizzare i caratteri storici, tipologici, funzionali e naturalistici originari della struttura di tali siti, gli interventi devono essere volti alla conservazione e al recupero degli elementi storici, decorativi e di arredo e dei manufatti di servizio esistenti. La sistemazione delle aree a parchi e giardini deve mantenere, sempre e comunque, la configurazione originaria, al fine di conservare la tipologia di impianto. L'inserimento di arredi o manufatti

di servizio (gazebo e piccoli depositi per attrezzi, anche non in muratura) va progettato in coerenza con l'impianto planimetrico, storico e scenografico dei giardini, rimuovendo le superfetazioni e gli arredi incoerenti. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e la realizzazione di piscine. L'abbattimento di alberature, l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo, in assenza di autorizzazione, sono vietate e sono da considerare inosservanza ai sensi dell'art. 44, co. 1, lett. a) del DPR 380/2001.

4. Con riferimento ai "Parchi e giardini di interesse paesaggistico" le modifiche all'organizzazione degli spazi aperti e alla struttura dell'impianto della componente vegetale (arborea e arbustiva) sono ammesse a condizione che venga mantenute inalterate le caratteristiche del parco e giardino, il numero e la copertura degli alberi e la densità arborea. Qualora, per la realizzazione di infrastrutture stradali o per interventi di pubblica utilità, sia necessario utilizzare una parte dell'area perimetrata come "Giardini e parchi di interesse paesaggistico", si dovrà evitare, quanto più possibile, di compromettere le alberature esistenti e, particolarmente nel caso in cui la soluzione progettuale più efficace, anche in termini di utilizzabilità e di sicurezza, comporti l'abbattimento di alberature esistenti, l'intervento dovrà prevedere una idonea mitigazione dell'opera da realizzare.

## **Art. 21**

### **Alberi monumentali e di pregio**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. Gli alberi monumentali individuati nella Tavola dei vincoli "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche" sono distinti fra quelli soggetti alla specifica normativa nazionale (Legge 10/2013 e Decreto Ministeriale 23 ottobre 2014) e quelli soggetti alla specifica normativa regionale (L.R. 2/1977). Per tali esemplari arborei, oltre ai dispositivi sopra richiamati, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 21A delle NTA del PTCP.
2. Sono altresì individuati nella Tavola dei vincoli "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche" gli alberi individuati dal Quadro Conoscitivo del PUG come alberi di pregio, meritevoli di tutela in quanto ne è stata riconosciuta la valenza comunale.
3. Gli interventi riguardanti gli alberi monumentali, in gruppo o in filare tutelati con specifico Decreto nazionale e Legge Regionale ai sensi della L.R. 2/1977 "Provvedimenti per la salvaguardia della flora regionale - istituzione di un fondo regionale per la conservazione della natura - disciplina della raccolta dei prodotti del sottobosco" devono rispettare le prescrizioni ivi contenute.
4. Gli interventi riguardanti gli alberi di valenza comunale, in gruppo o in filare individuati nel Quadro Conoscitivo con relativa scheda, devono essere oggetto di disciplina da parte del Regolamento del Verde<sup>5</sup>. Nelle more della redazione dell'aggiornamento del Regolamento del verde, sono vietati l'abbattimento e gli interventi drastici sulla chioma come la capitozzatura, senza una specifica autorizzazione del Comune rilasciata sulla base di una Relazione tecnica redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali.
5. Gli esemplari individuati non possono essere danneggiati e/o abbattuti e possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo.
6. Qualora, per ragioni fitosanitarie o per la sicurezza di persone e cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi diversi da quelli necessari alla sola conservazione degli elementi classificati

---

<sup>5</sup> Il Regolamento del Verde vigente nel Comune di Nonantola, approvato con Del. C.C. n. 89 del 25.09.2008 e modificato con Del. C.C. n. 94 del 28.12.2017, dovrà essere aggiornato al fine di allineare le norme del Regolamento del Verde alla Disciplina del PUG.

(es.: potatura, messa in sicurezza e, in casi straordinari, abbattimento), tali interventi devono essere oggetto di disciplina da parte del Regolamento del verde, dovendo poi essere autorizzati ed eseguiti in conformità al medesimo. Nei casi di abbattimenti, in ogni caso, questi dovranno essere accompagnati da opere di compensazione, anche in aree diverse da quelle di abbattimento, all'uopo indicate dall'amministrazione comunale, sulla base di un progetto predisposto e sottoscritto da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali. A corredo della domanda di autorizzazione; tale progetto dovrà attestare la necessità degli interventi e la loro compatibilità paesaggistica, oltre a definire le misure compensative di tipo ecologico/paesaggistico, compresa la definizione degli interventi di messa a dimora degli esemplari arborei, a compensazione dell'abbattimento proposto.

7. Qualora gli esemplari arborei oggetto degli interventi di cui al precedente comma facciano parte di giardini o parchi di interesse storico o di sistemi paesaggistici caratteristici, quali la Partecipanza Agraria, il progetto di ripristino dovrà prevedere anche una corretta ricostruzione filologica degli assetti presenti e dimostri la coerenza degli assetti previsti con l'impianto paesaggistico.

## **Art. 22**

### **Siepi e filari alberati**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. Gli esemplari di siepi e di filari alberati tutelati con specifico Decreto Regionale, ai sensi della L.R. 2/1977 "Provvedimenti per la salvaguardia della flora regionale - istituzione di un fondo regionale per la conservazione della natura - disciplina della raccolta dei prodotti del sottobosco", presenti all'interno del sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS – Torrazzuolo, ancorché non identificati nella Tavola dei vincoli per ragioni di leggibilità delle grafie, sono soggetti alle Misure Specifiche di Conservazione.
2. Gli interventi riguardanti le siepi e i filari alberati, di origine antropica o spontanea, riconosciuti dal PUG, con specifica schedatura del Quadro Conoscitivo del PUG, come meritevoli di tutela comunale, devono essere oggetto di disciplina da parte del Regolamento del Verde. Nelle more della redazione del Regolamento del verde, sono vietati l'abbattimento degli alberi e l'estirpazione degli arbusti, di siepi, di macchioni arbustivi, in assenza di specifica autorizzazione del Comune rilasciata sulla base di una Relazione tecnica redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali.

## **Art. 23**

### **Maceri**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. I maceri individuati nella Tavola dei vincoli "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche", con riferimento a quelli indicati nelle tavole del PTCP, sono soggetti a tutela, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44C del PTCP, quali elementi storico-testimoniali della presenza antropica nel territorio rurale e dell'agricoltura tradizionale.
2. Gli interventi di manutenzione dovranno porre attenzione al rispetto delle consociazioni vegetali e delle biocenosi che si fossero insediate al cessare del loro originario uso. E' vietato ogni utilizzo che ne pregiudichi la conservazione o che sia fonte di degrado o di inquinamento. Ne è in ogni caso vietato l'interramento.

3. I maceri di valenza comunale, individuati nella Tavola dei vincoli "Tutele naturalistiche e tutele idrauliche" con riferimento alla ricognizione svolta nel Quadro Conoscitivo del PUG, che individua anche gli invasi artificiali legati alla coltivazione e trasformazione della canapa, sono soggetti a tutela, in quanto beni a cui il PUG riconosce sia una valenza storico-documentale come infrastruttura storico-testimoniale del territorio rurale, che una valenza di carattere ambientale come biotopo umido artificiale, anche per la presenza della vegetazione ripariale.
4. I maceri di valenza comunale sono soggetti a tutela e sono pertanto ammessi esclusivamente gli interventi di conservazione morfologica e di potenziamento della biodiversità. Sono pertanto salvaguardati i maceri e gli invasi compresa la vegetazione ripariale.
5. E' vietato il tombamento dei maceri di valenza comunale, anche parziale, con eccezioni esclusivamente riconducibili a ragioni igienico-sanitarie non altrimenti sanabili e a tale scopo certificate dall'ente pubblico competente. Gli interventi di tombamento parziale o totale dei maceri di valenza comunale, qualora autorizzati dall'Ente competente, sono comunque subordinati alla realizzazione di misure di compensazione ambientale che prevedano la creazione di una zona umida nell'intorno del sito, con superficie e profondità almeno equivalente a quella soppressa e il ripristino/potenziamento dei valori ecologico-ambientali compromessi.
6. È ammesso l'uso dei maceri quali corpi idrici superficiali con funzione di laminazione delle acque meteoriche, purché non ne sia pregiudicata la consistenza ambientale e naturalistica e qualora siano riqualificati dal punto di vista paesaggistico con idoneo equipaggiamento vegetale, nonché ne sia garantita la sicurezza delle sponde.

#### **Art. 24**

##### **Rete ecologica**

*(Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche e tutele idrauliche)*

1. La rete ecologica provinciale definita nell'art. 28 del PTCP è costituita da:
  - nodi ecologici complessi: costituiti da unità areali naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica o che offrono prospettive di evoluzione in tal senso con funzione di capisaldi della rete. Costituisce nodo ecologico complesso il sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS – Torrazzuolo (core area), soggetto alle Misure Specifiche di Conservazione;
  - corridoi ecologici primari e secondari: costituiti da unità lineari naturali e semi-naturali, terrestri e/o acquatici, con andamento ed ampiezza variabili in grado di svolgere, anche a seguito di azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza e con il reticolo idrografico principale di bonifica. Il corridoio ecologico principale è costituito dal fiume Panaro; il corridoio ecologico secondario è composto da porzioni del Collettore Bosca, Cavo Fossa Signora e Cavo Ortigaro;
  - varchi ecologici.I corridoi primari e secondari e i varchi ecologici sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 28 del PTCP.
2. All'interno dei nodi complessi e dei corridoi primari e secondari della rete ecologica di livello provinciale e locale, sono ammessi, oltre agli interventi sugli edifici esistenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi in corso di attuazione, interventi volti all'educazione, alla valorizzazione ambientale e alla sicurezza del territorio e interventi a sostegno delle attività agricole.

3. Nelle zone in cui l'edificazione corre il rischio di assumere il carattere di continuità, i varchi ecologici costituiscono le porzioni residuali di territorio non urbanizzato da preservare. Il varco ecologico individuato dalla Tavola PUG/S.SS.U fra l'abitato di Nonantola e l'abitato di Casette, attraversato dalla Tangenziale, ha il compito di garantire la continuità percettiva in senso est-ovest, a nord e a sud della Tangenziale e il collegamento funzionale in termini ecologici. In corrispondenza di tale varco ecologico non è ammessa la nuova edificazione.
4. La conservazione della zona umida presente all'interno del sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS - Torrazzuolo è finalizzata alla salvaguardia degli ecosistemi naturali e acquatici che si sono sviluppati, in tempi recenti, su cui sono presenti cenosi arboree, formazioni arbustive ed erbacee, boschi ripariali che, in area pianiziale, costituiscono le uniche formazioni forestali di un certo rilievo.
5. I corridoi ecologici locali sono unità lineari naturali e semi-naturali che contribuiscono alla continuità della rete ecologica. Con riferimento ai corridoi ecologici individuati dal PTCP, il PUG:
  - conferma la posizione del corridoio ecologico locale indicato dal PTCP sul Canale Torbido, a nord del Torrazzuolo,
  - indica una posizione più coerente con la realtà dei luoghi per il corridoio ecologico locale che il PTCP indica trasversalmente sulle aree coltivate, non corrispondente ad alcun elemento classificabile come corridoio ecologico, individuando un corridoio ecologico che ricalca, a partire dal Collettore Bosca, un braccio del sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS - Torrazzuolo e prosegue verso nord, andando ad intercettare canali irrigui, siepi e filari alberati, incrementando significativamente il valore ecologico della rete nella porzione nord del territorio.
6. In corrispondenza della rete ecologica locale sono ammesse tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat, alla promozione della fruizione per attività ricreative ecocompatibili, allo sviluppo di attività economiche ecocompatibili. Non è consentita la nuova edificazione. Sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, con le modalità previste per il territorio rurale (cfr. successivo Art. 78), che dovranno essere accompagnati da un potenziamento qualitativo e quantitativo della componente arboreo-arbustiva con specie autoctone. Sono inoltre ammessi gli interventi funzionali a progetti di valorizzazione ambientale, alla sicurezza territoriale ed alla realizzazione di opere, non edificatorie, di pubblico interesse.
7. In corrispondenza dei nodi ecologici complessi e dei corridoi ecologici primari si applicano le prescrizioni di cui all'art. 3, comma 3 della Delibera di Giunta regionale 12/11/2015 n.1732 come modificata dalla DGR 1514/2022 "Modifiche alla deliberazione di Giunta regionale 12 novembre 2015, n. 1732 recante la "Terza Direttiva per l'applicazione dell'art.2 della legge regionale n.19 del 29 settembre 2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico". In applicazione del comma 2 del medesimo articolo, in corrispondenza dei nodi ecologici complessi e dei corridoi ecologici primari e secondari è necessario:
  - limitare il più possibile i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata;
  - adeguare gli impianti realizzati prima del 14 ottobre 2003 e le fonti di rilevante inquinamento luminoso, entro due anni dall'emanazione della direttiva sopra citata;
  - ridurre il più possibile i tempi di accensione degli impianti e massimizzare l'uso di sistemi passivi di segnalazione (es. catarifrangenti, ecc.) nel maggiore rispetto dell'ecosistema.

## TUTELE STORICO-CULTURALI

---

### Art. 25

#### Viabilità storica

*(Tavola dei vincoli: Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici)*

1. La viabilità storica, rappresentata nella Tavola dei vincoli "Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici" deve ritenersi inclusiva oltre che della sede viaria storica, anche degli slarghi, nonché dagli elementi di pertinenza ancora leggibili, come ponti, pilastri, edicole, fontane, pietre miliari, parapetti, arredi, e similari.
2. La viabilità storica appartiene normalmente al demanio statale, provinciale o comunale ai sensi degli artt. 822 ed 824 c.c.; essa non può essere sdemanializzata ed è soggetta alla disciplina di cui all'art. 823 c.c.<sup>6</sup>.
3. Gli interventi sulla viabilità storica devono essere volti alla tutela delle infrastrutture viarie, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 44A, co. 3, lett. b) delle NTA del PTCP, nonché delle seguenti ulteriori prescrizioni, che dettagliano e specificano i commi 3a, 4a e 4b dello stesso articolo di PTCP:
  - la viabilità storica non può essere chiusa se non temporaneamente e per motivi di pubblica utilità o di sicurezza;
  - i toponimi stradali non possono essere modificati, se non per ripristinare quelli risalenti;
  - i tratti della viabilità storica che conservano la pavimentazione in terreno naturale e comunque non asfaltati (le cd "strade bianche), non possono essere asfaltati ma devono conservare le caratteristiche originarie;
  - la circolazione stradale dovrà essere limitata, per quanto possibile, al fine di tutelarne le caratteristiche (ad es. limitando la circolazione di mezzi motorizzati lungo le strade poderali);
  - la viabilità storica deve essere tutelata anche ai fini della fruizione turistica;
  - devono essere salvaguardati gli elementi di particolare interesse storico-testimoniale, quali guadi, arginature, terrapieni;
  - deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale, quali siepi, filari di alberi, piante su bivio;
  - per l'installazione, nelle sue prossimità, di manufatti civili e tecnologici devono essere preferite soluzioni possibilmente non invasive che non compromettano le caratteristiche del tracciato;
  - ove la viabilità storica non faccia più parte della rete viabilistica, essa deve essere adeguatamente valorizzata al fine di non perderne la leggibilità, utilizzandola per itinerari ciclabili e/o pedonali;
  - gli interventi di messa in sicurezza e di adeguamento normativo dovranno adottare, fra le varie soluzioni possibili, quella più rispettosa, fra cui, a titolo esemplificativo, la realizzazione di piazzole per il passaggio di due mezzi in senso contrario, l'introduzione di sensi unici, la realizzazione di spazi di fermata.

---

<sup>6</sup> Art. 823 c.c. – (1) *I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.* (2) *Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni che fanno parte del demanio pubblico. Essa ha facoltà sia di procedere in via amministrativa, sia di valersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà e del possesso regolati dal presente codice.*

## **Art. 26**

### **Canali storici**

*(Tavola dei vincoli: Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici)*

1. I canali storici, rappresentati nella Tavola dei vincoli "Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici" sono soggetti a tutela, ai sensi dell'art. 44C delle NTA del PTCP.
2. Gli interventi sui canali storici devono essere rivolti alla tutela dei canali e dei manufatti ad essi correlati, quali ponti, chiuse, ecc.. In particolare:
  - gli interventi di manutenzione non devono pregiudicare in toto la vegetazione riparia, salvaguardando la funzione di connettivo ecologico del canale,
  - non sono ammesse, se non per ragioni idrauliche o per altre significative ragioni di pubblica utilità, alterazioni degli elementi strutturali dei canali storici (dimensioni, sezione, arginature) e dei manufatti di valore storico testimoniale (quali ponti in muratura, chiuse, sbarramenti),
  - non sono ammessi tombamenti, se non per ragioni di pubblica utilità o di sicurezza.

## **Art. 27**

### **Beni culturali e storico-architettonici**

*(Tavola dei vincoli: Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici)*

1. Il PUG individua, nella Tavola dei vincoli "Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici":
  - beni culturali: gli edifici e le relative aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004,
  - beni storico-architettonici: gli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale individuati sulla base del Censimento, svolto nell'ambito del Quadro Conoscitivo, degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale del territorio comunale.
2. I beni culturali e storico-architettonici di cui al precedente comma 1 sono disciplinati ai successivi Artt. 51, 52, 53, 54, 55, 56.

## **Art. 28**

### **Aree archeologiche**

*(Tavola dei vincoli: Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici)*

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela di:
  - Beni archeologici (D.Lgs. 42/2004),
  - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti (PTPR),
  - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico: Complessi archeologici (PTCP).
2. I "**Beni archeologici**" individuati nella Tavola dei vincoli del PUG, sono soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Le "**Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti**" individuate nella Tavola dei vincoli del PUG, sono soggetti all'art. 21 del PTPR. Nelle "Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che comporti azioni di escavazione nel sottosuolo è soggetta ai dispositivi di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 ed è subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara" ed al rispetto delle prescrizioni ivi dettate. Le "Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", qualora interessate da opere

edilizie o scassi di qualunque natura nel sottosuolo (nuove strade, fognature/posa di tubature/canalizzazioni, costruzioni edilizie, interventi in profondità anche insistenti su strutture preesistenti, impianti arborei, spianamenti, ecc.), sono soggette a sondaggi archeologici preliminari obbligatori e a controlli archeologici in corso d'opera, in accordo e coordinamento con la competente Soprintendenza. I controlli devono essere effettuati a cura di un archeologo, con profilo professionale di archeologo dotato dei requisiti di cui al D.M. 244 20/05/2019, che dovrà redigere una adeguata relazione conclusiva sui controlli svolti da consegnarsi alla competente Soprintendenza.

4. Le **"Zone ed elementi di interesse storico-archeologico: Complessi archeologici"** individuati nella Tavola dei vincoli del PUG, sono soggetti all'art. 41A del PTCP.
5. Qualora, nel corso dell'esecuzione di sondaggi o di interventi edilizi, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, con riferimento all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, dovranno essere osservate le procedure di cui al D.Lgs. 42/2004.
6. Ai fini della tutela di eventuali beni archeologici non ancora rinvenuti, gli Accordi Operativi relativi ad ambiti di nuovo insediamento, anche in assenza dei vincoli di tutela archeologica, sono soggetti a controllo archeologico preventivo, a cura di un archeologo, con profilo professionale di archeologo dotato dei requisiti di cui al D.M. 244 20/05/2019, in coordinamento con la "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara".
7. La documentazione relativa ad ogni ricerca archeologica, sondaggio archeologico preliminare, controllo archeologico, scavo archeologico deve pervenire alla competente Soprintendenza, per l'espressione del parere di competenza.
8. I progetti per la realizzazione delle opere pubbliche e di pubblica utilità sono soggetti alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi dell'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 36/2023.
9. Nella Tavola "Classificazione edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" il PUG indica, schematicamente, la posizione delle antiche mura trecentesche, per il tratto potenzialmente rintracciabile in loco, ancorché inglobate nelle costruzioni edificate sul loro sedime. Gli interventi sugli edifici interessati o lambiti dal tracciato delle antiche mura, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono subordinati al preventivo nulla-osta da parte della competente "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara" ed al rispetto delle prescrizioni da questa dettate anche relativamente ai sondaggi archeologici preliminari obbligatori e a controlli archeologici in corso d'opera, da svolgere in accordo e coordinamento con la competente Soprintendenza. I controlli devono essere effettuati a cura di un archeologo specializzato in archeologia medievale, con profilo professionale di archeologo dotato dei requisiti di cui al D.M. 244 20/05/2019, che dovrà redigere una adeguata relazione conclusiva sui controlli svolti da consegnarsi alla competente Soprintendenza.

## **Art. 29**

### **Centuriazione**

*(Tavola dei vincoli: Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici)*

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela di:
  - Zone di tutela degli elementi della centuriazione (PTCP)
  - Elementi della centuriazione (PTCP)

- Tracce centuriazione (QC del PUG).
- 2. Gli "Elementi della centuriazione" individuati nella Tavola dei vincoli del PUG, sono rappresentati da permanenze della centuriazione corrispondenti, in parte, alle infrastrutture di cui all'art. 41B, co. 1 del PTCP.
- 3. Non sono soggette alle disposizioni del PTCP le aree ricadenti nelle fattispecie di cui all'art. 41B, co. 3 del PTCP.
- 4. E' vietato alterare le caratteristiche essenziali degli "Elementi della centuriazione". Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione centuriale e preservare la testimonianza dei tracciati originari e degli antichi incroci. Per gli "Elementi della centuriazione" corrispondenti a quelli individuati nelle tavole del PTCP valgono le prescrizioni di cui al comma 11 dell'art. 41B delle NTA del PTCP.
- 5. In corrispondenza degli "Elementi della centuriazione", oltre all'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e fermo restando che ogni intervento che intacchi il sottosuolo (intendendosi qualunque tipo di escavazione in quanto distruttiva dello stato preesistente del sottosuolo) deve essere autorizzato dalla competente "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara", gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti e ammessi, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.
- 6. In corrispondenza degli "Elementi della centuriazione", sono ammesse le infrastrutture ed attrezzature di cui all'art. 41B, co. 10 delle NTA del PTCP, alle condizioni ivi fissate.
- 7. Qualora, nel corso dell'esecuzione di sondaggi o di interventi edilizi, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, con riferimento all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, dovranno essere osservate le procedure di cui al D.Lgs. 42/2004.
- 8. Ai fini della tutela di eventuali beni archeologici non ancora rinvenuti, gli Accordi Operativi relativi ad ambiti di nuovo insediamento anche in assenza dei vincoli di tutela archeologica, sono soggetti a controllo archeologico preventivo, a cura di un archeologo, con profilo professionale di archeologo dotato dei requisiti di cui al D.M. 244 20/05/2019, in coordinamento con la "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara".
- 9. La documentazione relativa ad ogni ricerca archeologica, sondaggio archeologico preliminare, controllo archeologico, scavo archeologico deve pervenire alla competente Soprintendenza, per l'espressione del parere di competenza.
- 10. I progetti per la realizzazione delle opere pubbliche e di pubblica utilità sono soggetti alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi dell'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 36/2023.

## Art. 30

### Potenzialità archeologica

(Tavola dei vincoli: Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici)

1. La Tavola dei vincoli "Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici" individua le "Aree di potenzialità archeologica", in stretta coerenza con la tavola "Potenzialità archeologica del territorio nonantolano" dello specifico studio specialistico svolto nell'ambito del Quadro Conoscitivo del PUG<sup>7</sup>.
2. Il PUG individua, nella Tavola dei vincoli "Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici", gli ambiti territoriali a differente potenzialità archeologica:
  - Medio-bassa,
  - Alta,entro i quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti a controllo archeologico preventivo.
3. Con riferimento alle aree a **potenzialità archeologica medio-bassa**, qualora debbano essere effettuati interventi che prevedano operazioni di scavo ad una profondità superiore a 50 cm rispetto al piano di calpestio, dovrà essere svolta un'attività di controllo archeologico preventivo sulla base delle indicazioni della competente Soprintendenza, alla quale la proprietà interessata dovrà inviare una comunicazione allegando il progetto relativo al titolo edilizio, con la localizzazione dell'intervento e la descrizione delle opere di scavo e delle profondità di scavo, specificando le finalità dell'intervento. La Soprintendenza, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, provvederà a comunicare, ove del caso, l'eventuale esigenza e le modalità per l'esecuzione di indagini preventive, a carico della proprietà, volte ad accertare l'eventuale esistenza di elementi di rilevanza archeologica.
4. Con riferimento alle aree a **potenzialità archeologica alta**, qualsiasi intervento che comporti:
  - per le aree indicate in corrispondenza dell'area di antico impianto del capoluogo, scavi ad una profondità superiore a 30 cm rispetto al piano di calpestio,
  - per la restante parte delle aree indicate nella cartografia, scavi ad una profondità superiore a 100 cm rispetto al piano di calpestio,è subordinato, preliminarmente alla richiesta del titolo edilizio, all'esecuzione, con oneri a carico del proponente, di indagini e/o sondaggi preliminari, da svolgere con la direzione scientifica della competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'eventuale esistenza di strutture o paleosuoli di rilevanza archeologica, provvedendo alle comunicazioni di legge. In caso di rinvenimenti, potrà essere necessario provvedere ad approfondimenti conoscitivi, ampliando l'area di scavo, anche in profondità.
5. Qualsiasi rinvenimento archeologico, anche all'esterno delle aree a potenzialità medio-bassa o alta, è comunque soggetto a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.
6. Il PUG estende al territorio urbanizzato del capoluogo, ancorché non classificato nel QC, la classificazione delle aree a **potenzialità archeologica medio bassa** e, pertanto, prevede che qualsiasi intervento che comporti scavi ad una profondità superiore a 50 cm rispetto al piano di calpestio, sia subordinato, preliminarmente alla richiesta del titolo edilizio, all'esecuzione, con oneri a carico del proponente, di indagini e/o sondaggi preliminari, da svolgere con la direzione scientifica della competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'eventuale esistenza di strutture o paleosuoli di rilevanza archeologica, provvedendo alle comunicazioni di legge. In caso di rinvenimenti, potrà essere necessario provvedere ad approfondimenti conoscitivi, ampliando l'area di scavo, anche in profondità.

---

<sup>7</sup> Quadro Conoscitivo QC.3 Sistema insediativo storico: Potenzialità archeologica del territorio nonantolano (Dott. Mauro Librenti)

### Art. 31

#### Prescrizioni per la riduzione della vulnerabilità e criticità idraulica

1. Tutto il territorio comunale risulta interessato da condizioni di pericolosità idraulica con differente grado di severità. Pertanto, al fine di non incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente, di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, **in tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di vani interrati e/o seminterrati**. In caso di interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), qualora siano presenti vani interrati e/o seminterrati, la ricostruzione non potrà recuperarli/ripristinarli. Qualora tali vani fossero destinati a garage o cantine o lavanderie, tali locali dovranno trovare collocazione al piano terra del nuovo edificio, ammettendo, in questo caso, la realizzazione di un piano in più rispetto al limite di altezza massima indicato dalla presente Disciplina per l'ambito di intervento.
2. Al fine di ridurre la vulnerabilità degli edifici rispetto al rischio idraulico, nelle diverse parti del territorio e in relazione ai diversi interventi, andranno adottate misure attive e/o misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, da intendersi nel modo seguente:
  - per **misure attive** di protezione si intendono tutte quelle azioni volte a impedire l'ingresso dell'acqua nelle strutture, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il posizionamento di barriere in apposite guide sulle soglie e davanti alle finestre, barriere gonfiabili, sacchi di sabbia, la movimentazione manuale di valvole per evitare l'ingresso delle acque di piena dai sanitari o dagli impianti, lo spostamento di beni deteriorabili ai piani alti. Costituiscono inoltre, in particolare, misure attive di protezione delle aperture del piano terreno:
    - le paratie anti-allagamento amovibili, che comprendono dispositivi di protezione removibili con guarnizioni specifiche, applicabili o attivabili al momento della necessità, a protezione delle aperture degli edifici, quali porte e cancelli anti-allagamento, serrande motorizzate a tenuta d'acqua, paratie anti-allagamento per la chiusura integrale degli accessi,
    - le paratie anti-allagamento automatiche, che comprendono barriere scorrevoli a tenuta stagna progettate nella struttura dell'edificio o anche dispositivi con funzionamento esclusivamente idraulico, indipendente da alimentazione esterna, che si attivano utilizzando la spinta idraulica dell'acqua di allagamento, salendo progressivamente per galleggiamento, fino a raggiungere la quota desiderata per poi ritrarsi autonomamente nel momento in cui cessa l'allagamento,
    - le barriere protettive mobili gonfiabili o autoreggenti, adatte sia per proteggere edifici che porzioni di territorio più ampie, come barriere tubolari gonfiabili, barriere protettive autoreggenti, ecc.

Nel prevedere tali sistemi di chiusura con barriere sull'edificio, andranno attentamente valutate le caratteristiche strutturali di tenuta dell'edificio in relazione alle spinte idrostatiche e idrodinamiche;

- per **misure passive** di protezione si intendono tutte quelle misure che prevedano interventi che contribuiscano a ridurre la vulnerabilità dell'edificio quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la sopraelevazione dell'edificio (ove ammesso dalla pianificazione, da impiegare assieme ad altre misure di protezione attiva o passiva), la sua impermeabilizzazione, l'allagamento guidato, la realizzazione di barriere di protezione, quali rilevati in terra, barriere in acciaio, muri di contenimento o l'impiego di accorgimenti tecnici che riguardino la tipologia strutturale, i materiali da costruzione, le strutture fondali, il posizionamento delle aperture e la tipologia dei serramenti, le caratteristiche degli impianti, ed altro ancora.

3. Nelle aree produttive, gli interventi di NC e REC e, per gli edifici esistenti, gli interventi di RE, AM e di modifica della destinazione d'uso del piano terra, qualora siano previste attività che comportino la presenza continuativa di persone nell'immobile (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), dovranno prevedere l'installazione di idonei sistemi di allertamento delle piene.
4. Al fine della riduzione della vulnerabilità idraulica dell'edificio, in caso di Nuova costruzione (NC) o di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), in tutti gli ambiti del territorio comunale, devono rispettarsi le seguenti prescrizioni:
  - a. nella realizzazione o modifica degli impianti fognari (rete bianca e nera), dovranno essere predisposti meccanismi antireflusso delle acque, quali sistemi di non ritorno degli scarichi e delle fognature, al fine di evitare il rigurgito della fognatura in caso di alluvionamenti;
  - b. gli impianti elettrici e i relativi quadri elettrici andranno realizzati distinti per i vani potenzialmente sommergibili rispetto alle altre parti degli edifici; nelle parti potenzialmente allagabili i quadri elettrici andranno posizionati a quote superiori di 1,5 m e le prese elettriche a una quota compatibile al loro uso il più possibile in alto. Nelle zone più basse degli edifici potenzialmente allagabili, le tracce e le canaline elettriche andranno posizionate il più in alto possibile dando loro una leggera pendenza in modo da favorire l'evacuazione dell'acqua ad evento concluso;
  - c. le tubazioni e le prese d'aria, in quanto possibile veicolo di ingresso dell'acqua, vanno sigillati con tappi e chiusure ermetiche;
  - d. al di sotto del livello di massima piena si consiglia di utilizzare pareti che non presentino intercapedine inaccessibili.
5. Al fine di perseguire il riequilibrio progressivo del regime idrologico e idraulico naturale, la riduzione quantitativa dei deflussi, l'attenuazione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche non suscettibili di inquinamento,
  - su tutto il territorio comunale, gli interventi di NC, AM<sup>8</sup> e quelli di REC dovranno adottare misure per il conseguimento dell'invarianza idraulica, garantendo che le portate massime di deflusso meteorico scaricate nei ricettori naturali o artificiali di valle, dalle aree di nuova urbanizzazione o dalle aree urbanizzate, non siano maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione stessa; tale disposizione trova applicazione anche nel caso di tunnel agricoli realizzati in ambito rurale. Per gli interventi di AM, nel calcolo per il conseguimento dell'invarianza idraulica, si dovrà considerare l'intero edificio oggetto di intervento e non solo la parte in ampliamento.
  - gli interventi di NC e di REC da realizzarsi, con esclusione per gli interventi di AM, all'interno dell' "Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo" di cui al successivo Art. 37, tutte le trasformazioni soggette ad Accordo Operativo interne o esterne al TU, dovranno adottare misure per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica, garantendo che sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati nei ricettori naturali, non siano maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.

L'invarianza idraulica e l'invarianza idraulica e idrologica andranno conseguite attraverso l'adozione soluzioni NBS (Natural Based Solution) e l'impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SuDS). Nel caso in cui, per il conseguimento dell'invarianza idraulica, si dovesse optare per sistemi tradizionali, per l'impossibilità di adottare i SuDS, la vasca di laminazione impermeabilizzata non dovrà essere posizionata in porzioni di suolo permeabile e, nel caso in cui ciò non sia ulteriormente possibile e debba

---

8 Si rammenta come nell'intervento di NC - Nuova Costruzione sia compreso anche l'ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi dell' All. 1 LR 15/2013, pt. Interventi di nuova costruzione: " ..Sono comunque da considerarsi tali: ... g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente".

essere impiegato suolo permeabile, la superficie corrispondente dovrà essere conteggiata come impermeabile. Dovrà in ogni caso essere sempre garantito il volume minimo di laminazione secondo la capacità stabilita dall'Autorità idraulica competente (indicativamente pari a 700 mc/Ha per ogni Ha di impermeabilizzato).

Le trasformazioni soggette ad Accordo Operativo dovranno prevedere, quali misure di sostenibilità, un sistema di laminazione unitario, anche qualora siano previsti, nell'ambito dell'accordo, più stralci d'intervento.

6. Nelle aree del territorio rurale l'adozione di nuovi sistemi di drenaggio superficiale che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi finalizzati all'invarianza idraulica, consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso compensativo, il cui calcolo sia fornito sulla base di un'idonea documentazione. L'invarianza idraulica dovrà essere conseguita attraverso l'adozione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SuDS).
7. Nelle aree interessate da pericolosità idraulica è vietato realizzare depositi di materiali inquinanti senza l'adozione di particolari cautele; in particolare nelle aree P 1 e P2a ne è consentito il mantenimento solo se in camere stagne, mentre in tutte le altre aree, devono sempre essere previste modalità di stoccaggio che permettano di ridurre al minimo il rischio di dispersione di tali materiali in caso di eventi alluvionali. Tale prescrizione si applica anche nel caso di interventi di AM o RE di edifici esistenti che già non abbiano previsto tali accorgimenti. La valutazione sulla efficacia delle modalità di stoccaggio di tali materiali è affidata ad ARPAE, alla quale il progetto andrà sottoposto per il parere di competenza.

## **Art. 32**

### **P1 - Area con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata**

*(Tavola dei vincoli: Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano)*

1. Le Aree "P1 – area con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata" sono interessate dalla massima pericolosità idraulica, connessa a sormonto e/o a rottura arginale, che comporterebbe una grave compromissione del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale interessato. Le aree P1 sono riportate, con apposita grafia, nella Tavola dei vincoli "Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano".
2. All'interno delle Aree P1 il PUG persegue prioritariamente obiettivi di riduzione del rischio idraulico e di salvaguardia delle funzioni idrauliche, oltre che paesaggistiche ed ecologiche del corso d'acqua.
3. Nelle aree P1, in ragione delle condizioni di pericolosità idraulica e al fine di non incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente, di ridurre la vulnerabilità degli edifici e garantire le necessarie condizioni di sicurezza, non sono ammessi interventi di NC<sup>9</sup> ed è sempre vietata la realizzazione di vani interrati o seminterrati. Gli interventi di REC non potranno comunque prevedere cambi di destinazione per usi abitativi e nei cambi di destinazione d'uso del piano terreno, non potranno essere ammessi usi residenziali al piano terreno.
4. Nelle aree P1, gli interventi sugli edifici esistenti non dovranno, in ogni caso, incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e dovranno garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica. In particolare:
  - a. gli interventi di REC, ove ammessi,

---

<sup>9</sup> Con esclusione per il Comparto Consolata approvato e convenzionato e successivamente oggetto di Variante al PP approvato CON DCC n. 37 del 27/07/2023 e in corso di convenzionamento, identificato nella Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina che riporta, oltre ai riferimenti relativi allo stato dei comparti, le condizioni di pericolosità idraulica dell'area in cui ricade.

- dovranno prevedere adeguate opere di difesa idraulica, che garantiscano la protezione dei fabbricati rispetto ad un'eventuale rottura locale dell'argine e rispetto al rischio idraulico derivante dagli elevati battenti idrici, connessi con un'eventuale rottura locale dell'argine. Il progetto delle opere di protezione idraulica, che dovrà essere presentato nell'ambito del procedimento relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia, dovrà asseverare la garanzia di tenuta strutturale delle opere idrauliche che dovranno essere realizzate mediante l'esecuzione:
    - di una barriera di protezione da posizionarsi opportunamente tra l'edificio da proteggere e l'arginatura potenzialmente soggetta a rottura; tale barriera dovrà essere opportunamente progettata, sia in termini tipologici che dimensionali, in modo tale da contrastare i battenti e le spinte prodotte dalla propagazione dell'onda uscente dalla rotta arginale, così da proteggere efficacemente le strutture edificate; lo sviluppo da assegnare alla barriera potrà essere di tipo lineare o con andamento a "C" o, laddove necessario, potrà prevedere la chiusura completa dell'area da difendere. L'impossibilità a realizzare tale barriera di protezione per mancanza di spazio fisico escluderà la possibilità di procedere alla realizzazione dell'intervento edilizio;
    - di una barriera di protezione di altezza pari almeno a 1.5 m, che dovrà essere posizionata sull'intero perimetro dell'edificato, in modo da garantirne la protezione, favorendo lo scarico delle acque interne all'area arginata, mediante una valvola di non ritorno. L'impossibilità a realizzare tali barriere di protezione per mancanza di spazio fisico escluderà la possibilità di procedere alla realizzazione dell'intervento edilizio;
  - dovranno adottare misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, compatibilmente con il tipo di intervento previsto; il piano di calpestio del piano terreno dovrà sempre essere rialzato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota delle aree circostanti;
  - nelle aperture al piano terreno, andranno previste misure attive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, qualsiasi sia la destinazione del piano terra, con esclusione dei piani terra in cui siano localizzati solo locali accessori;
  - qualora siano previste unità immobiliari ad uso residenziale al piano terra, queste dovranno svilupparsi almeno su due piani, con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano. Nel caso di edifici non residenziali per i quali siano ammesse attività che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), se sviluppati su un solo piano fuori terra, dovrà essere predisposta una zona rifugio in cui le persone possano mettersi al sicuro e tale zona dovrà essere dotata di aperture per il recupero degli occupanti e, e sviluppati su più piani, dovrà essere prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano,
- b. gli interventi di ampliamento (AM) sono ammessi a condizione che, qualora nella parte in ampliamento siano previste unità immobiliari residenziali, il piano terra della parte in ampliamento sia destinato esclusivamente ad autorimesse, vani scala e porticati; per gli edifici non residenziali, per i quali siano ammesse attività che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), qualora la parte in ampliamento si sviluppi su un solo piano fuori terra, dovrà essere predisposta una zona rifugio in cui le persone possano mettersi al sicuro e tale zona dovrà essere dotata di aperture per il recupero degli occupanti; se si sviluppa su più piani, dovrà essere prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano. Nella progettazione della parte in ampliamento dovranno inoltre essere adottate misure attive e/o misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, compatibilmente con il tipo di intervento previsto. Nel caso di edifici non residenziali, tali misure devono riguardare l'intero edificio, anche se l'intervento edilizio in progetto riguarda solo un

ampliamento dello stesso, quando si tratti di un'unica unità immobiliare, ovvero, nel caso di edifici costituiti da più unità immobiliari, tali misure devono riguardare l'intera unità immobiliare di cui si prevede l'ampliamento.

c. gli interventi di RE e quelli di modifica della destinazione d'uso del piano terra, ove ammessi, dovranno garantire l'adozione di misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali e/o misure attive di protezione nelle aperture previste al piano terreno, compatibilmente con il tipo d'intervento previsto, qualsiasi sia la destinazione del piano terra, con esclusione dei piani terra in cui siano localizzati solo locali accessori. Qualora possibile, è sempre fortemente raccomandato che le unità immobiliari residenziali si sviluppino almeno su due piani con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano o, per edifici non residenziali per i quali siano ammesse attività che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), se sviluppati su un solo piano fuori terra, che venga predisposta una zona rifugio rialzata in cui le persone possano mettersi al sicuro o, se sviluppati su più piani, che venga prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano.

5. Nelle aree P1 è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture comprensive dei relativi manufatti di servizio, solo nei casi in cui esse siano riferite a servizi essenziali, la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e risultino coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti per la realizzazione delle infrastrutture sono ammissibili previa predisposizione di apposita indagine idraulica, da produrre a corredo del progetto, che verifichi le condizioni di rischio idraulico relative alla specifica area d'intervento e definisca le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere previste per la messa in sicurezza degli impianti e delle cabine. I progetti dovranno preferibilmente evitare di intercettare trasversalmente la direzione di deflusso delle acque e comunque dovrà sempre essere garantita la continuità idraulica di scolo. Per le nuove infrastrutture o nel caso di ampliamento delle infrastrutture esistenti, dovrà sempre essere perseguito il soddisfacimento del principio di invarianza idraulica, da conseguire preferibilmente attraverso l'adozione di sistemi di drenaggio urbano sostenibili (SuDS).
6. Eventuali Accordi Operativi che dovessero interessare porzioni di territorio ricadenti all'interno dell'area di cui al comma 1, non potranno in ogni caso prevedere locali interrati o seminterrati e il piano terreno potrà essere utilizzato solamente per la realizzazione di garage e/o cantine, con adozione di misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali e misure attive di protezione delle aperture.
7. In ragione della pericolosità idraulica molto elevata connessa al fiume Panaro, evidenziata nello studio di "*Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola*" commissionato dall'Amministrazione Comunale all'Università di Parma<sup>10</sup>, che costituisce parte integrante del QC del PUG e che ha portato a classificare tale area come "P1- Area con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata", in ragione anche della compartimentazione morfologica definita dalla tangenziale, l'attuazione del Comparto Consolata<sup>11</sup>, approvato con Del. C.C. n. 71 del 22/04/2010 e successivamente oggetto di Variante al PP approvata con Del. C.C. n. 37 del 27/07/202<sup>12</sup> (da convenzionare), è

---

10 Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola a cura di Università di Parma – Dipartimento di Ingegneria e architettura (resp. Scientifico Prof. P. MIGNOSA) – Giugno 2020

11 Il Comparto Consolata è identificato nella Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina che riporta, oltre ai riferimenti relativi allo stato dei comparti, le condizioni di pericolosità idraulica dell'area in cui ricadono.

12 La variante al PP approvata con DCC n. 37 del 27/07/2023 risolve l'interferenza, presente nel Piano Particolareggiato approvato con DCC n. 71 del 22/04/2010, modificato dalla Variante approvata, rappresentata dalla sovrapposizione fra le previsioni edificatorie e l'area forestale che, alla data dell'approvazione del PP in Consiglio Comunale, era soggetta a tutela da parte del PTCP e soggetta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

subordinata alla predisposizione di uno specifico Studio Idraulico che definisca le necessarie opere di difesa idraulica, la cui garanzia di tenuta dovrà essere asseverata dal progettista; le opere di difesa dovranno in particolare garantire la protezione delle strutture edificate del comparto sia rispetto alle spinte prodotte dalla propagazione dell'onda uscente dall'eventuale rottura locale dell'argine, che rispetto al rischio idraulico derivante dagli elevati battenti idrici, connessi con un'eventuale rottura locale dell'argine, definendo pertanto anche misure di protezione rispetto alle spinte prodotte dalla propagazione dell'onda uscente dall'eventuale rottura locale dell'argine che dovesse occorrere nel tratto di corso d'acqua prossimo al comparto, che in alcune zone si verrebbe a trovare a meno di 200 m dall'arginatura fluviale. In difetto della predisposizione di detto Studio Idraulico è precluso il rilascio di ogni titolo abilitativo in attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

In considerazione della pericolosità idraulica molto elevata connessa al fiume Panaro, non potranno essere realizzati vani interrati o seminterrati. Gli edifici dovranno sempre prevedere misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione. La progettazione degli edifici dovrà prevedere misure di protezione passiva atte a garantire la stabilità delle fondazioni e a evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture; in presenza di attività produttive dovranno essere previste misure che riducano il rischio di dispersione di materiali potenzialmente inquinanti in caso di eventi alluvionali, quali a titolo esemplificativo camere a tenuta stagna o locali sopraelevati.

### **Art. 33**

#### **P2a - Area con condizioni di pericolosità idraulica elevata**

*(Tavola dei vincoli: Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano)*

- 1 Le Aree "P2a – area con condizioni di pericolosità idraulica elevata" corrispondono alle aree per le quali sono state riconosciute condizioni di criticità elevata connessa agli elevati battenti idrici (> 1.5 m) che si genererebbero in conseguenza di una rottura o sormonto arginale del fiume Panaro e alle condizioni di ristagno dovute alla morfologia, che rendono difficoltoso il deflusso idrico. Le aree P2a sono riportate, con apposita grafia, nella Tavola dei vincoli "Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano".
- 2 Nelle aree P2a, gli interventi di NC e di REC, ove ammessi, non dovranno, in ogni caso incrementare, sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e dovranno garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica, in particolare:
  - dovranno essere previste adeguate opere di difesa idraulica, che garantiscano la resistenza dei fabbricati rispetto al rischio idraulico derivante dagli elevati battenti idrici che possono essere raggiunti in seguito a rotte o sormonti arginali e in ragione della morfologia dell'area. Il progetto delle opere di protezione idraulica, che dovrà essere presentato nell'ambito del procedimento relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia, dovrà asseverare la garanzia di tenuta strutturale delle opere idrauliche, che dovranno prevedere una barriera di protezione di altezza pari almeno a 2.0 m, che dovrà essere posizionata sull'intero perimetro dell'edificato, in modo da garantirne la protezione, favorendo lo scarico delle acque interne all'area arginata, mediante una valvola di non ritorno. L'impossibilità a realizzare tale barriera di protezione per mancanza di spazio fisico escluderà la possibilità di procedere alla realizzazione di nuovi interventi edilizi;
  - nella progettazione degli edifici dovranno essere adottate misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, compatibilmente con il tipo di intervento previsto; il piano di calpestio del piano terreno dovrà sempre essere rialzato ad una quota di almeno 100 cm rispetto alla quota delle aree circostanti;

- nelle aperture al piano terreno, andranno previste misure attive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, qualsiasi sia la destinazione del piano terra, con esclusione dei piani terra in cui siano localizzati solo locali accessori;
  - qualora siano previste unità immobiliari ad uso residenziale al piano terra, queste dovranno svilupparsi almeno su due piani, con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano. Nel caso di edifici non residenziali, per i quali siano ammesse attività che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), se sviluppati su un solo piano fuori terra, dovrà essere predisposta una zona rifugio in cui le persone possano mettersi al sicuro e tale zona dovrà essere dotata di aperture per il recupero degli occupanti; se sviluppati su più piani, dovrà essere prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano.
3. Gli interventi di ampliamento (AM), sono ammessi a condizione che, qualora nella parte in ampliamento siano previste unità immobiliari residenziali, il piano terra della parte in ampliamento sia destinato esclusivamente ad autorimesse, vani scala e porticati; per gli edifici non residenziali, per i quali siano ammesse attività che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), qualora la parte in ampliamento si sviluppi su un solo piano fuori terra, dovrà essere predisposta una zona rifugio in cui le persone possano mettersi al sicuro e tale zona dovrà essere dotata di aperture per il recupero degli occupanti; se si sviluppa su più piani, dovrà essere prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano. Nella realizzazione della parte in ampliamento dovranno essere adottate misure attive e/o misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, compatibilmente con il tipo di intervento previsto. Nel caso di edifici non residenziali, tali misure devono riguardare l'intero edificio, anche se l'intervento edilizio in progetto riguarda solo un ampliamento dello stesso, quando si tratti di un'unica unità immobiliare, ovvero, nel caso di edifici costituiti da più unità immobiliari, tali misure devono riguardare l'intera unità immobiliare di cui si prevede l'ampliamento.
4. Gli interventi di RE e quelli di modifica della destinazione d'uso del piano terra, ove ammessi, dovranno garantire l'adozione di misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali e/o misure attive di protezione nelle aperture previste al piano terreno, compatibilmente con il tipo d'intervento previsto, qualsiasi sia la destinazione del piano terra, con esclusione dei piani terra in cui siano localizzati solo locali accessori. Qualora possibile, è sempre fortemente raccomandato che le unità immobiliari residenziali si sviluppino almeno su due piani con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano o, per edifici non residenziali, per i quali siano ammesse attività che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), se sviluppati su un solo piano fuori terra, che venga predisposta una zona rifugio rialzata in cui le persone possano mettersi al sicuro o, se sviluppati su più piani, che venga prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano.
5. La realizzazione di nuove infrastrutture comprensive dei relativi manufatti di servizio nelle aree P2a, non dovrà in ogni caso mai incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e gli interventi dovranno risultare coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti per la realizzazione delle infrastrutture sono ammissibili previa predisposizione di apposita indagine idraulica, da produrre a corredo del progetto, che verifichi le condizioni di rischio idraulico relative alla specifica area d'intervento e definisca le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere previste per la messa in sicurezza degli impianti e delle cabine. I progetti dovranno preferibilmente evitare di intercettare trasversalmente la direzione di deflusso delle acque e comunque dovrà sempre essere garantita la continuità idraulica di scolo. Per le nuove infrastrutture o nel caso di

ampliamento delle infrastrutture esistenti, dovrà essere applicato il principio di invarianza idraulica da conseguire preferibilmente attraverso l'adozione di sistemi di drenaggio urbano sostenibili (SuDS).

6. Eventuali Accordi Operativi che dovessero interessare porzioni di territorio ricadenti all'interno dell'area di cui al comma 1, non potranno in ogni caso prevedere locali interrati o seminterrati e il piano terreno potrà essere utilizzato solamente per la realizzazione di garage e/o cantine, con adozione di misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali e misure attive di protezione delle aperture.

#### **Art. 34**

##### **P2b - Area con condizioni di pericolosità idraulica alta**

*(Tavola dei vincoli: Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano)*

- 1 Le Aree "P2b – area a pericolosità idraulica alta" corrispondono alle aree per le quali sono state riconosciute condizioni di criticità alta con battenti idrici compresi tra un minimo di 0.5 m ad un massimo di 1.5 m, che si verrebbero a generare come conseguenza di una rottura o sormonto arginale del fiume Panaro o di eventi pluviometrici di eccezionale durata e/o intensità che possono mettere in crisi la rete di scolo, producendo anche eventuali ristagni di acqua, particolarmente favoriti da condizioni di scarsa permeabilità sia naturale che antropica. Le aree P2b sono riportate, con apposita grafia, nella Tavola dei vincoli "Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano".
- 2 Nelle aree P2b, gli interventi di NC e di REC, ove ammessi, non dovranno, in ogni caso incrementare, sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e dovranno garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica, in particolare:
  - nella progettazione degli edifici dovranno essere adottate misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, compatibilmente con il tipo di intervento previsto; il piano di calpestio del piano terreno dovrà sempre essere rialzato ad una quota di almeno 50 cm,
    - rispetto alla quota media del piano campagna circostante, per interventi nel territorio rurale,
    - rispetto alla quota del marciapiede stradale o, in assenza di questo, della strada, per interventi all'interno del territorio urbanizzato;
  - nelle aperture al piano terreno, andranno previste misure attive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, qualsiasi sia la destinazione del piano terra, con esclusione dei piani terra in cui siano localizzati solo locali accessori;
  - qualora siano previste unità immobiliari ad uso residenziale al piano terra, queste dovranno svilupparsi almeno su due piani, con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano. Nel caso di edifici non residenziali, per i quali siano ammesse funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), se sviluppati su un solo piano fuori terra, dovrà essere predisposta una zona rifugio in cui le persone possano mettersi al sicuro e tale zona dovrà essere dotata di aperture per il recupero degli occupanti; se sviluppati su più piani, dovrà essere prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano.
3. Gli interventi di RE, AM e quelli di modifica della destinazione d'uso, ove ammessi, dovranno garantire l'adozione di misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali e/o misure attive di protezione nelle aperture previste al piano terreno, compatibilmente con il tipo d'intervento previsto, qualsiasi sia la destinazione del piano terra, con esclusione dei piani terra in cui siano localizzati solo locali accessori. Nel caso di edifici produttivi, tali misure devono riguardare l'intero edificio, anche se l'intervento edilizio in progetto riguarda solo un ampliamento dello stesso, quando si tratti di un'unica unità immobiliare, ovvero, nel caso di edifici costituiti da più unità immobiliari, tali misure devono riguardare l'intera unità

immobiliare di cui si prevede l'ampliamento. Qualora possibile, è sempre raccomandato che le unità immobiliari residenziali si sviluppino almeno su due piani con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano o, per edifici non residenziali, per i quali siano ammesse funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), se sviluppati su un solo piano fuori terra, che venga predisposta una zona rifugio rialzata in cui le persone possano mettersi al sicuro o, se sviluppati su più piani, che venga prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano.

4. In ragione della pericolosità idraulica alta, evidenziata nello studio di *"Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola"* commissionato dall'Amministrazione Comunale all'Università di Parma<sup>13</sup>, che costituisce parte integrante del QC del PUG e che ha portato a classificare tale area come "P2b - Area con condizioni di pericolosità idraulica alta", nei comparti con strumento urbanistico attuativo che ricadono nell'area P2b, vigenti al momento della presentazione dell'istanza di edificazione, al fine di non incrementare il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica per le persone:
  - non potranno essere previsti locali interrati o seminterrati,
  - trovano applicazione le misure di cui al comma 2 del presente articolo.

### **Art. 35**

#### **P3a - Area con condizioni di pericolosità idraulica media**

*(Tavola dei vincoli: Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano)*

1. Le Aree "P3a – area a pericolosità idraulica media" corrispondono alle aree per le quali sono state riconosciute condizioni di criticità media connessa a battenti idrici fino a 0.5 m, che si verrebbero a generare come conseguenza di una rottura o sormonto arginale del fiume Panaro o di eventi pluviometrici di eccezionale durata e/o intensità che possono mettere in crisi la rete di scolo, producendo anche eventuali ristagni di acqua, particolarmente favoriti da condizioni di scarsa permeabilità, sia naturale che antropica. Le aree P3a sono riportate, con apposita grafia, nella Tavola dei vincoli "Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano".
2. Nelle aree P3a, gli interventi di NC e di REC, ove ammessi, non dovranno, in ogni caso incrementare, sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e dovranno garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica, in particolare
  - nella progettazione degli edifici dovranno essere adottate misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, compatibilmente con il tipo di intervento previsto; il piano di calpestio del piano terreno dovrà sempre essere rialzato ad una quota di almeno 50 cm,
    - rispetto alla quota media del piano campagna circostante, per interventi nel territorio rurale,
    - rispetto alla quota del marciapiede stradale o, in assenza di questo, della strada, per interventi all'interno del territorio urbanizzato;
  - qualora siano previste unità immobiliari ad uso residenziale al piano terra, queste dovranno svilupparsi almeno su due piani, con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano. Nel caso di edifici non residenziali, per i quali siano ammesse funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), se sviluppati su un solo piano fuori terra, dovrà essere predisposta una zona rifugio in cui le persone

---

<sup>13</sup> Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola a cura di Università di Parma – Dipartimento di Ingegneria e architettura (resp. Scientifico Prof. P. MIGNOSA) – Giugno 2020

possano mettersi al sicuro e tale zona dovrà essere dotata di aperture per il recupero degli occupanti, se sviluppati su più piani, dovrà essere prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano.

3. Gli interventi di RE, AM e quelli di modifica della destinazione d'uso, ove ammessi, dovranno garantire:
  - l'adozione di misure attive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, nelle aperture previste al piano terreno, qualsiasi sia la destinazione del piano terra, con esclusione dei piani terra in cui siano localizzati solo locali accessori. Nel caso di edifici produttivi, tali misure devono riguardare l'intero edificio, anche se l'intervento edilizio in progetto riguarda solo un ampliamento dello stesso, quando si tratti di un'unica unità immobiliare, ovvero, nel caso di edifici costituiti da più unità immobiliari, tali misure devono riguardare l'intera unità immobiliare di cui si prevede l'ampliamento.
  - in alternativa o in aggiunta alle misure attive, nella progettazione degli interventi, potrà essere prevista l'adozione di misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, compatibilmente con il tipo di intervento previsto.
4. In ragione della pericolosità idraulica media, evidenziata nello studio di *"Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola"* commissionato dall'Amministrazione Comunale all'Università di Parma<sup>14</sup>, che costituisce parte integrante del QC del PUG e che ha portato a classificare tale area come "P3a - Area con condizioni di pericolosità idraulica media", nei comparti con strumento urbanistico attuativo che ricadono nell'area P3a, vigenti al momento della presentazione dell'istanza di edificazione, al fine di non incrementare il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica per le persone:
  - non potranno essere previsti locali interrati o seminterrati,
  - trovano applicazione le misure di cui al comma 2 del presente articolo.

### **Art. 36**

#### **P3b - Area con condizioni di pericolosità idraulica bassa**

*(Tavola dei vincoli: Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano)*

1. Le Aree "P3b – area a pericolosità idraulica bassa" corrispondono alle aree per le quali sono state riconosciute condizioni di criticità bassa connessa ad eventi pluviometrici di eccezionale durata e/o intensità che possono mettere in crisi la rete di scolo, producendo anche eventuali ristagni di acqua, particolarmente favoriti da condizioni di scarsa permeabilità, sia naturale che antropica. Le aree P3b sono riportate, con apposita grafia, nella Tavola dei vincoli "Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano".
2. Nelle aree P3b, al fine di limitare eventuali danni causati da eventi alluvionali:
  - gli interventi di NC e di REC, ove ammessi, dovranno prevedere che il piano di calpestio del piano terreno sia rialzato ad una quota di almeno 30 cm rispetto
    - alla quota media del piano campagna circostante, per interventi nel territorio rurale,
    - alla quota del marciapiede stradale o, in assenza di questo, della strada, per interventi all'interno del territorio urbanizzato;
  - gli interventi di RE, AM e quelli di modifica della destinazione d'uso, ove ammessi, dovranno adottare misure attive di protezione delle aperture al piano terreno, rispetto agli eventi alluvionali.

---

<sup>14</sup> Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola a cura di Università di Parma – Dipartimento di Ingegneria e architettura (resp. Scientifico Prof. P. MIGNOSA) – Giugno 2020

3. In ragione della pericolosità idraulica bassa, evidenziata nello studio di *“Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola”* commissionato dall’Amministrazione Comunale all’Università di Parma<sup>15</sup>, che costituisce parte integrante del QC del PUG e che ha portato a classificare tale area come *“P3b - Area con condizioni di pericolosità idraulica bassa”*, nei comparti con strumento urbanistico attuativo che ricadono nell’area P3b, vigenti al momento della presentazione dell’istanza di edificazione, al fine di non incrementare il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica per le persone:
- non potranno essere previsti locali interrati o seminterrati,
  - trovano applicazione le misure di cui al comma 2 del presente articolo.

### **Art. 37**

#### **Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**

*(Tavola dei vincoli: Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio nonantolano)*

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate a ridurre la criticità idraulica dell’area, connessa con le condizioni di forte sofferenza idraulica del reticolo idrografico di scolo in gestione al Consorzio di Bonifica di Burana che transita in questa parte del territorio comunale.
2. Le trasformazioni soggette ad Accordo Operativo interne o esterne al TU e gli interventi di nuova costruzione (NC) e di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione (REC), ove ammessi, dovranno adottare misure per il conseguimento dell’invarianza idraulica e idrologica, garantendo che sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati nei ricettori naturali non siano maggiori di quelli preesistenti all’urbanizzazione (nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione (REC), la permeabilità di riferimento è quella preesistente all’urbanizzazione del lotto). Le trasformazioni soggette ad Accordo Operativo dovranno prevedere, quali misure di sostenibilità, un sistema di laminazione unitario, anche qualora siano previsti, nell’ambito dell’accordo, più stralci d’intervento.
3. L’invarianza idraulica e idrologica andrà conseguita attraverso l’adozione di soluzioni NBS (Natural Based Solution) e l’impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SuDS). Nel caso in cui, per il conseguimento dell’invarianza idraulica, si dovesse optare per sistemi tradizionali, per l’impossibilità di adottare i SuDS, la vasca di laminazione impermeabilizzata non dovrà essere posizionata in porzioni di suolo permeabile e, nel caso in cui ciò non sia ulteriormente possibile e debba essere impiegato suolo permeabile, la superficie corrispondente dovrà essere conteggiata come impermeabile. Dovrà in ogni caso essere sempre garantito il volume minimo di laminazione secondo la capacità stabilita dall’Autorità idraulica competente (indicativamente pari a 700 mc/Ha per ogni Ha di impermeabilizzato).
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, si applicano anche nei comparti con strumento urbanistico attuativo vigenti al momento della presentazione dell’istanza di edificazione, che ricadono nell’ *“Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo”*.
5. Gli Accordi Operativi da realizzarsi in aree esterne al perimetro del TU ricadenti all’interno dell’area di cui al comma 1, oltre al rispetto delle condizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e di tutte le norme generali e di zona relative all’area di pericolosità idraulica in cui ricade l’intervento (P2a o P2b), dovranno contribuire, quale misura di sostenibilità ambientale, alla risoluzione di situazioni di criticità a carico del

---

<sup>15</sup> Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola a cura di Università di Parma – Dipartimento di Ingegneria e architettura (resp. Scientifico Prof. P. MIGNOSA) – Giugno 2020

reticolo idraulico, con particolare riferimento al Cavo Ortigaro e al Cavo Prati di Mezzo, sulla base delle indicazioni fornite dall'Ente Gestore.

6. L'attuazione del Comparto PIP Gazzate è subordinata alla realizzazione di un sistema di laminazione a cielo aperto e delle opere idrauliche correlate, in modo tale da raccogliere e laminare le acque meteoriche a servizio dell'intero comparto e del quartiere artigianale esistente. Il dimensionamento del sistema di laminazione e delle opere idrauliche correlate e le modalità con cui verranno realizzate, dovrà essere definito di concerto con l'Autorità idraulica competente, valutando anche l'opportunità di ricorrere all'adozione di soluzioni NBS (Natural Based Solution) e all'impiego di Sistemi di Drenaggio urbano Sostenibile (SuDS). L'attuazione del comparto non dovrà inoltre comportare il tombamento di fossi di scolo esistenti.

---

## RISCHIO SISMICO

---

### Art. 38

#### Riduzione del Rischio sismico

*(Tavola dei vincoli: Rischio sismico -*

*Microzonazione sismica - carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica)*

*(Tavola dei vincoli: Rischio sismico -*

*Microzonazione sismica – carta di microzonazione sismica - livello 3 – F.a. P.G.A.)*

*(Tavola dei vincoli: Rischio sismico -*

*Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE))*

1. Il PUG persegue l'obiettivo di riduzione del rischio sismico entro il territorio comunale. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico gli Studi di Microzonazione Sismica (MS) e quelli di analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).
2. Sono elaborati di riferimento per l'applicazione delle presenti norme, le Tavola dei Vincoli e le seguenti cartografie di Microzonazione Sismica (MS):
  - a) Carta dei Fattori di amplificazione F.A. (accelerazione);
  - b) Carta dei Fattori di amplificazione dell'accelerazione di gravità al suolo F.V. (velocità);
  - c) Carta dei Fattori di amplificazione - F.A.-P.G.A.;
  - d) Carte dei Fattori di amplificazione di Intensità spettrale di Housner nei periodi compresi tra: 0,1-0,3s; 0,1-0,5s; 0,3-0,5s; 0,5-1s; 1,0-2,0s.

Le suddette tavole oltre all'amplificazione per effetti della stratigrafia, identificano le porzioni di territorio in cui sono possibili conseguenze sulle opere per potenziale liquefazione, cedimenti differenziali, zone di sovrapposizione degli stessi.

3. Costituisce inoltre riferimento per l'applicazione delle presenti norme, la Tavola dei Vincoli "Rischio sismico – Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE)" in cui sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano e la carta della Analisi della condizione limite per l'emergenza in scala 1:15.000 in cui sono identificati, oltre agli elementi riportati nelle Tavola dei Vincoli anche gli edifici e gli aggregati strutturali interferenti.

4. Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Microzonazione Sismica
- a) Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione per effetti della stratigrafia (zona 1 e zona 2, MOPS) utilizzando i parametri identificati nelle cartografie elencate al precedente comma 2, non sono richiesti ulteriori approfondimenti in sede di formazione di Accordi Operativi o PAIP. In queste aree per il calcolo dell'azione sismica nella progettazione di opere di classe d'uso 3 e 4, sono fortemente raccomandate specifiche analisi di risposta sismica locale.
  - b) Le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione per le condizioni stratigrafiche e di potenziale liquefazione, potenziali cedimenti differenziali, sovrapposizione degli stessi, sono soggette ad approfondimenti di III livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e la stima dei cedimenti differenziali. In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistico - edilizia da realizzarsi negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione il cui esito si riterrà negativo se l'indice di liquefazione IL risulterà inferiore a 3. Se l'indice di liquefazione IL risulterà pari o superiore a 3, per il calcolo dell'azione di sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, sono raccomandati interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.). Dopo la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione può essere ritenuto idoneo l'utilizzo del sito se l'indice di liquefazione IL risulterà inferiore a 2.
  - c) Nelle porzioni di territorio corrispondenti alle aree soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione di cedimenti e densificazione, rappresentati sempre sulla serie delle carte di Microzonazione Sismica elencate al comma 2, ogni trasformazione urbanistico-edilizia deve essere accompagnata da una preventiva valutazione dei potenziali cedimenti (sia in condizioni statiche che dinamiche), effettuata con riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area e la relativa valutazione delle tipologie di fondazione adottabili .
5. Fattori di Amplificazione Stratigrafica
- a) Le Carte di Microzonazione Sismica di III livello di cui al precedente comma 2, rappresentano la stima dei fattori di amplificazione del moto sismico, in termini di Intensità di Housner (IS), nei periodi compresi tra: 0,1-0,3s; 0,1-0,5s; 0,3-0,5s; 0,5-1s; 1,0-2,0s. Detta suddivisione di intervalli è funzione del periodo fondamentale di vibrazione dei fabbricati schematizzabile come di seguito indicato:
    - Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,1 - 0,3 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie prevalenti nel settore "civile" realizzate con qualsiasi tipologia costruttiva, aventi max 3 ÷ 4 piani<sup>16</sup>;
    - Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,3 - 0,5 sec: ricadono in questo intervallo la più comuni strutture a telaio in CA, e per estensione anche le strutture tipiche del settore produttivo-manifatturiero commerciale/industriale aventi altezza sottotrave inferiore a sette metri;
    - Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,5 - 1,0 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie a torre tipicamente realizzate a telaio in cls aventi oltre i 5 ÷ 6 piani, e per estensione magazzini verticali e manufatti alti e stretti quali silos, torri dell'acquedotto, ecc.
  - b) Con riferimento alla distinzione sopra esposta ed al fine di contenere gli effetti del sisma gli interventi edificatori devono prevedere che si determini l'interferenza minore tra fattori di amplificazione e periodo di vibrazione principale delle opere.

---

16 Si fa riferimento al metodo di Analisi lineare e statica previsto dalle vigenti NTC punto 7.3.3.2.

- c) Per interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1.0 sec. e per le classi di terreno che non consentono l'utilizzo del metodo semplificato, sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi della risposta sismica locale.
  - d) In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi comunque denominati, devono prevedere che gli interventi edilizi realizzano la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture. Considerando che le indagini effettuate indicano generalmente frequenze fondamentali di terreni F0 comprese tra 0.6 e 1.1 Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione T compreso tra 0.9 e 1.7 s.
  - e) Nelle verifiche per potenziale liquefazione e quando siano previste profondità di scavo che richiedono le verifiche di stabilità dei fronti di sbancamento, sono da utilizzare valori di FA.PGA non inferiori a quelli visualizzati nella carta dei fattori di amplificazione della PGA.
6. Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza (CLE):  
Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che:
- a) gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di NC non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso individuati nella Tavola dei Vincoli "Rischio sismico – Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE)";
  - b) sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione né ampliamenti verso il fronte stradale e/o prospettanti su questo e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.
- Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza<sup>17</sup>, quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$  o, per le aree,  $H > d$ ; ossia l'altezza (H) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell'area (d).
7. Per tutti gli interventi sulle costruzioni esistenti realizzate o il cui progetto sia stato presentato in data precedente all'entrata in vigore delle NTC 2008 (01.07.2009), ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS) per i quali non siano previsti interventi che interferiscano o riguardino elementi strutturali, di interventi di adeguamento igienico-sanitario, o altri interventi obbligatori di settore, dovrà essere prodotta un'apposita "Relazione di Valutazione della sicurezza sismica dell'edificio", che permetta di stabilire, anche in ragione delle opere in previsione, se l'utilizzo della costruzione possa continuare senza interventi o sia necessario aumentarne la sicurezza sismica mediante azioni di miglioramento o adeguamento sismico, in linea e secondo i criteri stabiliti dalle vigenti NTC.

---

17 Linee Guida per l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) – Roma, giugno 2012. Commissione tecnica per la microzonazione sismica (articolo 5, comma 7 dell'OPCM 13 novembre 2010, n. 3907).

## LIMITI E RISPETTI

---

### Art. 39

#### Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie

(Tavola dei vincoli: Limiti e rispetti)

1. Le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde lungo le strade, alla messa in opera di opere di mitigazione acustica o di elementi di arredo, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.
2. La classificazione delle strade<sup>18</sup> e le relative fasce di rispetto stradale sono stabilite dal PUG in conformità a quanto stabilito dal Codice della Strada<sup>19</sup> e relativo Regolamento attuativo<sup>20</sup> ed individuati, con riferimento al perimetro dei Centri Abitati approvato con Del. G.C. n. 48 del 14/04/2022 e successivamente modificato parzialmente con Del. G.G. n. 91 del 08/06/2023. La classificazione delle strade è rappresentata nella Tavola del PUG: "Classificazione funzionale delle strade" mentre le fasce di rispetto, all'esterno dei Centri Abitati, sono indicate nella Tavola dei vincoli: "Limiti e rispetti". L'individuazione cartografica delle fasce di rispetto è da assumere come riferimento della larghezza della fascia di rispetto che dovrà essere applicata dal confine di proprietà della strada secondo quanto stabilito dagli artt. 26<sup>21</sup>, 27 e 28<sup>22</sup> del D.P.R. n. 495/1992.
3. L'individuazione cartografica delle fasce di rispetto è da assumere come riferimento della larghezza della fascia di rispetto che dovrà essere applicata dal confine di proprietà della strada secondo quanto stabilito

---

18 D.Lgs. n. 285/1992, Art. 2 - Definizione e classificazione delle strade "... 2. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi: A - Autostrade; B - Strade extraurbane principali; C - Strade extraurbane secondarie; D - Strade urbane di scorrimento; E - Strade urbane di quartiere; F - Strade locali".

19 D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo codice della strada".

20 D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada".

21 D.P.R. n. 495/1992, Art. 26 - Fasce di rispetto fuori dai centri abitati "...2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 60 m per le strade di tipo A; b) 40 m per le strade di tipo B; c) 30 m per le strade di tipo C; d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice; e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo B; c) 10 m per le strade di tipo C "

22 D.P.R. n. 495/1992, Art. 26 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati "1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo D. 2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione".

dagli artt. 26<sup>23</sup>, 27 e 28<sup>24</sup> del D.P.R. n. 495/1992, con riferimento alla tipologia delle strade esistenti nel territorio di Nonantola. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- fuori dai Centri Abitati,
    - 30 m per le strade di tipo C,
    - 20 m per le strade di tipo F e Fbis,
    - 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.3 «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice,
  - all'interno dei Centri Abitati, per tutte le strade, comunque classificate, è stabilita una distanza minima di 5,00 m.
4. Entro le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali:
- sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo,
  - gli interventi di ampliamento (AM) degli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente sulla porzione di immobile esterna alla fascia di rispetto stradale e comunque con modalità tali da non pregiudicarne la sicurezza; non sono ammissibili interventi di ampliamento (AM) su edifici ricadenti interamente all'interno delle fasce di rispetto stradale.
5. Le modalità di realizzazione di recinzioni e di impianto di alberature o siepi arbustive sono disciplinate dal Regolamento Edilizio nel rispetto delle distanze stabilite dagli artt. 26<sup>25</sup> e 28<sup>26</sup> del D.P.R. n. 495/1992.
6. Nell'ambito del territorio rurale, le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative agli ambiti agricoli.

---

23 D.P.R. n. 495/1992, Art. 26 - Fasce di rispetto fuori dai centri abitati "...2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 60 m per le strade di tipo A; b) 40 m per le strade di tipo B; c) 30 m per le strade di tipo C; d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice; e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo B; c) 10 m per le strade di tipo C "

24 D.P.R. n. 495/1992, Art. 26 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati "1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo D. 2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione".

25 D.P.R. n. 495/1992, Art. 26 - Fasce di rispetto fuori dai centri abitati "... 4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) 5 m per le strade di tipo A, B; b) 3 m per le strade di tipo C, F".

26 D.P.R. n. 495/1992, Art. 26 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati "... 4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) 3 m per le strade di tipo A; b) 2 m per le strade di tipo D. 5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione".

## Art. 40

### Limiti di rispetto cimiteriale

(Tavola dei vincoli: Limiti e rispetti)

1. Le fasce di rispetto cimiteriale, istituite per ragioni igieniche e di decoro urbano, sono individuate dal PUG con riferimento ai Cimiteri di:
  - Nonantola, la cui fascia di rispetto è individuata con riferimento al Decreto Prefettizio prot. n. 30988 del 22/10/1958, che recita: *"la zona di rispetto del Cimitero del Capoluogo del Comune di Nonantola è delimitata da un perimetro avente un raggio di ml. 50 dal muro di cinta, ai lati sud, ovest, est.>> prevedendo quindi, sul lato nord, una fascia di rispetto di 200 m."*
  - Redù, Rubbiara e Bagazzano, la cui fascia di rispetto è individuata assumendo quanto dichiarato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 6/03/1997, relativamente alle fasce di rispetto, ove si richiama il Parere favorevole dell'Azienda USL – Distretto di Castelfranco E., prot. n. 221 del 18/02/1997 che recita: *"DELIBERA di approvare, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 come modificato dall'art. 1 della Legge 17 ottobre 1957 n. 983, la richiesta di riduzione da duecento a cinquanta metri della zona di rispetto dei cimiteri di Rubbiara (per quanto riguarda i lati nord-est, est, sud e sud-ovest), Redù (per quanto riguarda i lati nord-ovest, ovest e sud-ovest) e Bagazzano (per quanto riguarda i lati nord, nord-est e nord-ovest), come evidenziato nelle tavole nn. 1,2,3 che allegare alla presente deliberazione ne formano parte integrante e sostanziale."*
2. Le fasce di rispetto cimiteriale, disciplinate ai sensi dell'art 338 del RD 1265/1934<sup>27</sup>, del DPR 285/1990<sup>28</sup> e dell'art. 4 della LR 19/2004<sup>29</sup>, sono individuate dal PUG nella Tavola dei vincoli: "Limiti e rispetti".

## Art. 41

### Limiti di rispetto dei depuratori

(Tavola dei vincoli: Limiti e rispetti)

1. Le fasce di rispetto dei depuratori sono stabilite al fine di *"evitare che microrganismi patogeni o sostanze particolarmente pericolose raggiungano (...) zone abitate, residenziali o commerciali o di traffico notevole"*<sup>30</sup>.
2. Il PUG individua le fasce di rispetto dei depuratori, ai sensi dell'allegato 4 della Delibera di CITAI del 04/02/1977<sup>31</sup>, in metri 100 misurati dalla recinzione dell'impianto, nella Tavola dei vincoli "Limiti e rispetti".
3. L'eventuale dismissione di un depuratore fa decadere le prescrizioni relative alla fascia di rispetto.

---

27 D.P.R. n. 1265/1934, Art. 338 *"I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge"*.

28 D.P.R. n. 285/1990 *"Approvazione del regolamento di polizia mortuaria"*.

29 LR 19/2004, Art. 4 - Realizzazione di cimiteri e crematori "... 2. I cimiteri sono di norma collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato. È vietato costruire nuovi edifici entro tale fascia di rispetto. Il Comune può autorizzare l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto, sentita l'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio".

30 Cfr. Sentenza del Consiglio di Stato n. 4606 del 2013

31 Delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque all'Inquinamento (CITAI) del 04/02/1977 *"Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione degli impianti di fognatura e depurazione"* - allegato 4 *"Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione degli impianti di fognatura e depurazione"*.

## Art. 42

### Limiti di rispetto degli elettrodotti

(Tavola dei vincoli: Limiti e rispetti)

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono stabilite per motivi igienico-sanitari al fine di evitare la prolungata permanenza di persone nelle immediate vicinanze delle relative infrastrutture e quindi il verificarsi di effetti nocivi conseguenti alle onde elettromagnetiche.
2. Il PUG individua i tracciati degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti, come indicazione di massima, nella Tavola dei vincoli "Limiti e rispetti". La definizione delle distanze di prima approssimazione (DPA) determinate secondo le indicazioni del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e relativi allegati), relative agli elettrodotti di media tensione e alle cabine di trasformazione da media tensione a bassa tensione, per una prima valutazione delle possibili trasformazioni edilizie in adiacenza degli elettrodotti di cui sopra, dovranno essere richieste ai gestori/proprietari delle linee elettriche che insistono nel territorio comunale di Nonantola.
3. Il PUG individua altresì le Distanze di prima approssimazione relative agli elettrodotti ad alta tensione, individuate ai sensi della L. 36/2001<sup>32</sup> e della LR 30/2000<sup>33</sup>, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
4. Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e relativi allegati), si riporta di seguito la tabella con le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al sopra richiamato decreto, relativo agli elettrodotti ad alta tensione che insistono nel territorio comunale di Nonantola, fornite dall'ente gestore Terna Rete Italia SpA:

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N.	Singola Terna / Doppia Terna	DPA semplice terna
132	Crevalcore - Carpi Sud	23788B1	S.T.	20
132	Modena RT - Crevalcore RT	23017L1	S.T.	28

La Tavola dei vincoli: "Limiti e rispetti" riporta le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) di cui sopra, con riferimento ai tracciati degli elettrodotti ad Alta Tensione.

In presenza di situazioni specifiche che interessino casi complessi (angoli di derivazione, parallelismi e incroci di elettrodotti) potrà essere richiesto all'ente gestore (Terna Rete Italia) il calcolo delle aree di prima approssimazione individuabili in corrispondenza di tali casi specifici interferenti con le situazioni in esame.

Per ogni intervento progettato nelle immediate adiacenze degli elettrodotti di cui sopra, sarà necessario sottoporre all'ente gestore la documentazione necessaria al fine del rilascio del necessario nulla-osta.

5. Nella documentazione a corredo dei titoli abilitativi all'attività edilizia, il soggetto attuatore deve presentare il rilievo dell'esatta posizione della linea elettrica.

<sup>32</sup> L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

<sup>33</sup> LR 30/2000 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".

6. L'eventuale eliminazione di un elettrodotto fa decadere le prescrizioni relative alla fascia di rispetto.
7. La realizzazione di nuove linee elettriche è ammessa, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia; il Comune potrà richiedere e/o concordare il proponente e/o con l'amministrazione procedente modifiche di tracciato o concordare particolari modalità di inserimento ambientale e paesaggistico in relazione alle caratteristiche delle aree attraversate. Le autorizzazioni dovranno comunque essere rilasciate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - i terreni attraversati dalla linea sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa;
  - eventuali modifiche del livello del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;
  - eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite piazzole a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge;
  - l'eventuale piantumazione di piante e/o l'installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.M. 449/1988 (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori e della catenaria assunta da questi alla temperatura di 40°C) e dalla norma CEI 64-7 ed a quanto previsto dall'art. 83 del D.Lgs. 81/2008;
  - per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie, va tenuto conto che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e sono pertanto soggetti a dispersione di corrente, in condizioni normali di esercizio; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti.

#### **Art. 43**

##### **Limiti di rispetto dei metanodotti**

*(Tavola dei vincoli: Limiti e rispetti)*

1. Le fasce di rispetto dei metanodotti sono stabilite per motivi di sicurezza e per prevenire i rischi di incendi ed esplosioni.
2. Il PUG individua, con localizzazione di massima, i tracciati dei metanodotti esistenti nella Tavola dei vincoli "Limiti e rispetti". La localizzazione di tali metanodotti è da ritenersi indicativa e, ai fini delle trasformazioni edilizie eventualmente richieste, dovrà essere verificata con l'ente gestore. Il PUG individua inoltre, con apposita grafia, due cabine di decompressione con relativa fascia di rispetto di 100 m. Le fasce di rispetto dei metanodotti sono stabilite ai sensi del Dm 24.11.1984<sup>34</sup> in relazione al tipo di metanodotto e al tipo di nucleo abitato.
3. L'eventuale eliminazione di un metanodotto fa decadere le prescrizioni relative alla fascia di rispetto.

---

34 DM 24.11.1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale".

## Art. 44

### Inquinamento elettromagnetico e luminoso

(Tavola dei vincoli: Limiti e rispetti)

1. La localizzazione di **Impianti di emittenza radiotelevisiva** è vietata in alcune aree del territorio al fine di perseguire in via prioritaria la prevenzione e la tutela sanitaria della popolazione e di salvaguardare l'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico:
  - all'interno della fascia di rispetto identificata nella Tavola dei vincoli: "Limiti e rispetti", così come definita nell'art. 4 della delibera di Giunta regionale n197 del 20 febbraio 2001, di 300 m dal perimetro dei Centri abitati delimitati ai sensi dell'art 4 del Codice della Strada;
  - negli ambiti e nelle aree richiamate ai commi 1 e 2 dell'art. 4 della LR 30/2000 e s.m.<sup>35</sup>;
  - nelle aree ricadenti ad una distanza inferiore a m. 200 dai recettori sensibili quali attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche.
2. La localizzazione di impianti di emittenza radiotelevisiva è inoltre vietata o ammessa con elementi di attenzione in alcuni contesti ambientali e paesaggistici individuati dal Piano provinciale di localizzazione dell'Emittenza Radio Televisiva (PLERT) a cui si rimanda.
3. Gli **Impianti fissi di telefonia mobile** sono identificati nella Tavola dei vincoli: "Limiti e rispetti". A tali infrastrutture si applica la L.R. 31 ottobre 2000 e s.m. e i. "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", capo III, in base alle quali:
  - la localizzazione di nuovi impianti è vietata nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R. 17 febbraio 2005, n. 6 "Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della Rete natura 2000";
  - la localizzazione di nuovi impianti in prossimità delle aree suddette avviene perseguendo obiettivi di qualità che minimizzano l'esposizione ai campi elettromagnetici;
  - la localizzazione di nuovi impianti su edifici di valore storico-architettonico e monumentale assoggettati al vincolo diretto di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è consentita qualora si dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza;
  - la localizzazione di nuovi impianti su edifici classificati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, è consentita qualora si dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo, obbligatorio, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
4. In applicazione della DGR n. 1138/08 che aggiorna la DGR 197/2001, è previsto quanto segue:
  - nel caso di Accordi Operativi che prevedano nuove edificazioni entro la fascia di 200 m da stazioni radio-base (antenne cellulari) e 300 m da antenne radiotelevisive radio-TV, è necessario effettuare la

---

35 Si richiamano espressamente i commi 1 e 2 dell'art.4 della LR 30/2000:

1. Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate in ambiti classificati dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto definita ai sensi dei commi 5 e 7 dell'art. A-23 dell'allegato della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e sulla base di una direttiva regionale adottata nel rispetto della normativa statale in materia di tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana. Sono altresì vietate le localizzazioni nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive nonché nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R. 2 aprile 1988, n. 11.
2. Le installazioni di impianti sono altresì vietate su edifici:
  - a) scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale;
  - b) vincolati ai sensi della normativa vigente;
  - c) classificati di interesse storico-architettonico e monumentale;
  - d) di pregio storico, culturale e testimoniale.

verifica del non coinvolgimento di luoghi accessibili nei volumi di rispetto e di edifici a permanenza prolungata (superiore alle 4 ore giornaliere) nei volumi di attenzione generati da tali impianti emittenti: tale verifica dovrà essere fatta caso per caso, in base ai pareri preventivi emessi da ARPAE, in possesso dell'Amministrazione comunale, in quanto i volumi di rispetto/attenzione variano a seconda delle caratteristiche tecniche degli impianti valutati per ciascun sito,

- nel caso di interventi diretti che prevedano ampliamenti di volume o modifiche di destinazione d'uso di locali esistenti per usi con permanenza di persone superiore alle 4 ore entro la fascia di 200 m dalle stazioni radio-base (antenne cellulari) e di 300 metri dalle antenne radiotelevisive, si deve verificare che sia rispettato il limite previsto per il campo elettrico dalla normativa nazionale vigente.

5. In corrispondenza della **Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso**, identificata nella Tavola dei vincoli: "Limiti e rispetti", che interessa l'intero Comune di Nonantola, assegnata nel 2016 all'Osservatorio "Giorgio Abetti" (non professionale) di San Giovanni in Persiceto, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 3, comma 3 della Delibera di Giunta regionale 12/11/2015 n.1732 come modificata dalla DGR 1514/2022 "Modifiche alla deliberazione di Giunta regionale 12 novembre 2015, n. 1732 recante la Terza Direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della legge regionale n.19 del 29 settembre 2003 - Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico". In applicazione del comma 2 del medesimo articolo, in corrispondenza dei nodi ecologici complessi e dei corridoi ecologici primari e secondari è necessario:

- limitare il più possibile i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata;
- adeguare gli impianti realizzati prima del 14 ottobre 2003 e le fonti di rilevante inquinamento luminoso, entro due anni dall'emanazione della direttiva sopra citata.

#### **Art. 45**

#### **Catasto delle aree percorse dal fuoco**

*(Tavola dei vincoli: Limiti e rispetti)*

1. Le aree di cui al "Catasto delle aree percorse dal fuoco" sono perimetrate dalla Regione Emilia-Romagna, in collaborazione con l'Arma dei Carabinieri, raccogliendo le cartografie degli incendi boschivi che annualmente si sono verificati in Emilia-Romagna.
2. Il PUG provvede ad individuare le aree incendiate nella Tavola dei vincoli: "Limiti e rispetti" alla luce del "Catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco" pubblicato sul sito del Comune di Nonantola.
3. Nelle aree che sono state percorse dal fuoco è vietato edificare, ai sensi della Legge n. 353 del 21.11.2000.

### Art. 46

#### Articolazione del Territorio

1. Il PUG individua, con perimetro univoco, sia nello "Schema strutturale di assetto del territorio" che nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane":
  - il **Centro Storico** di Nonantola,ed articola la restante parte del territorio urbanizzato del capoluogo e delle frazioni, facendo riferimento a due macro-tipologie di tessuti urbani, individuati tramite univoca rappresentazione cartografica:
  - **tessuti urbani prevalentemente residenziali**, presenti nel capoluogo e in tutte le frazioni,
  - **tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari**, presenti nel capoluogo e nella frazione di Casette.
2. Sono inoltre individuati:
  - **4 ambiti di rigenerazione urbana**, in corrispondenza del capoluogo, con un perimetro cartografico indicativo, in quanto funzionale esclusivamente a definirne i contenuti, la cui estensione ed il cui effettivo perimetro dovranno più puntualmente essere definiti dai progetti che l'Amministrazione comunale dovrà attivare in attuazione delle specifiche Strategie ad essi associate, anche con il contributo dei privati, ove del caso e ove possibile, mediante Accordi Operativi ai sensi della LR 24/2017. Gli ambiti di rigenerazione urbana potranno inoltre essere oggetto di Concorsi di architettura, in applicazione dell'art. 17 della LR 24/2017, eventualmente anche in forma coordinata fra più ambiti di rigenerazione. Gli ambiti di rigenerazione urbana sono indicati sia nello "Schema strutturale di assetto del territorio" che nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane";
  - l'**Ambito urbano di impianto storico "Borgo della Riviera"**, in corrispondenza del capoluogo, identificato nella Tavola dei vincoli "Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici" e nella Tavola "Edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" con il perimetro dell'area soggetta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004. L'ambito, oggetto di uno strumento urbanistico attuativo approvato con Del. C.C. n. 35 del 17.04.2008 non convenzionato, corrisponde ad un tessuto urbano di antica formazione, presente nelle mappe storiche di inizio Ottocento, caratterizzato da edifici isolati non utilizzati e da una significativa presenza di vegetazione.
  - le **Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi) e le attrezzature/infrastrutture tecnologiche**, in corrispondenza del capoluogo, delle frazioni e nel territorio rurale, individuate, ove presenti, con simbologia ideogrammatica, distinte per tipologia e per servizio/attrezzatura, a cui è associato un simbolo ed un colore o una lettera. Le Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi) e le attrezzature/infrastrutture tecnologiche sono indicate nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane";
  - le aree di **verde pubblico** esistenti (parchi pubblici), comprese le aree di verde pubblico previste nell'ambito dei comparti oggetto di strumento urbanistico attuativo nei casi in cui le opere a verde siano già state realizzate e cedute all'amministrazione comunale, tutte individuate cartograficamente, al fine di valutarne la consistenza in rapporto all'edificato. Le aree di verde pubblico sono indicate nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane".
  - i **Comparti oggetto di strumento urbanistico attuativo**, individuati con simbologia ideogrammatica, così distinti:
    - con un **bordo colorato**, che indica lo stato di vigenza degli strumenti urbanistici attuativi e in dettaglio:

- con il bordo di colore verde, i **comparti con strumento urbanistico attuativo vigente**,
- con il bordo di colore verde tratteggiato, il **comparto con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (PIP)**,
- con il bordo di colore arancio, i **comparti con strumento urbanistico attuativo in itinere**, in attuazione della LR 24/2017,
- con il bordo di colore grigio, i **comparti con strumento urbanistico attuativo scaduto**,
- con una **coloritura interna sfumata**, la destinazione prevalente e in dettaglio:
  - con il colore arancio sfumato, i **comparti con destinazione prevalentemente residenziale**,
  - con il colore viola sfumato, i **comparti con destinazione prevalentemente produttiva/commerciale/terziaria**.

I comparti oggetto di strumento urbanistico attuativo di cui sopra:

- sono indicati sia nello "Schema strutturale di assetto del territorio" che nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane". In quest'ultima tavola è riportato, per ciascun comparto oggetto di strumento urbanistico attuativo, un asterisco in corrispondenza dei comparti convenzionati all'1/1/2018 (entrata in vigore della LR 24/2017) e un numero identificativo che rinvia alla Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina che consente di identificare gli strumenti urbanistici attuativi a cui la presente Disciplina si riferisce e la cui documentazione progettuale ed i relativi atti amministrativi sono depositati presso il Comune di Nonantola. La Tabella, riportata in Appendice alla presente Disciplina, distingue i comparti fra residenziali e produttivi/commerciali/terziari e per stato (vigente, approvato ma non convenzionato, presentato ma non approvato, scaduto);
- le **localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie**, individuate con simbologia ideogrammatica, ricadenti nei tessuti prevalentemente residenziali. Le localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie sono indicate nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane".

3. Il PUG articola le proprie strategie per "luoghi", corrispondenti ad ambiti areali, lineari o puntuali, che comprendono parti variamente distribuite nel territorio, nel capoluogo, nelle frazioni e nel territorio rurale, riconducibili alle connotazioni delle differenti "Città" che sono così articolate:

- la **Città storica**, composta:
  - dal Centro Storico di Nonantola,
  - dall'insediamento storico di Borgo della Riviera, fuori dalle mura, soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004,
  - dagli edifici di interesse culturale soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, disseminati nel capoluogo, nelle frazioni e nel territorio rurale,
  - dagli edifici riconosciuti dal PUG di interesse storico-architettonico e/o testimoniale, disseminati nel capoluogo, nelle frazioni e nel territorio rurale;
- la **Città pubblica**, costituita dall'insieme delle infrastrutture stradali e ciclabili che innervano il territorio, dal sistema delle Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi, ERP, ERS, parcheggi pubblici) e dal sistema delle attrezzature e infrastrutture tecnologiche, presenti nel territorio. La città pubblica si intreccia con la Città verde, costituita delle dotazioni di verde pubblico, delle alberature stradali e dagli spazi pubblici con presenza di alberature, delle infrastrutture verdi e blu che interessano il territorio urbanizzato ed il territorio extraurbano, sulla rete dei canali a cielo aperto e interrati;

- la **Città da riqualificare**, costituita da:
  - i **tessuti urbani prevalentemente residenziali** compresi entro il perimetro del territorio urbanizzato del capoluogo e delle frazioni, caratterizzati dalla presenza di edifici che necessitano diffusamente di interventi di qualificazione energetica e sismica, costruiti entro lotti di pertinenza di piccola o media dimensione,
  - i **tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziali** compresi entro il perimetro del territorio urbanizzato del capoluogo e della frazione di Casette, caratterizzati dalla presenza di edifici che necessitano diffusamente di interventi di qualificazione energetica e sismica, con opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) prive di superfici permeabili e di alberature stradali, caratterizzati da lotti per lo più saturi sotto il profilo edificatorio e sostanzialmente privi di superfici permeabili e di verde,
  - le **localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie presenti nei tessuti prevalentemente residenziali** del capoluogo e di alcune frazioni, che necessitano di una diffusa qualificazione energetica e sismica,
  - le dotazioni territoriali che necessitano di una diffusa qualificazione energetica e sismica;
- la **Città in trasformazione**, costituita da:
  - gli **ambiti prevalentemente residenziali o produttivi, pubblici o privati, oggetto di strumento urbanistico attuativo vigente**, in corso di attuazione, che necessitano di qualificazione energetica e sismica per la parte edificata precedentemente al 2008 e per i quali, relativamente alla quota di edificabilità da realizzare è necessario introdurre indirizzi normativi finalizzati a mitigare la pericolosità idraulica,
  - gli **ambiti prevalentemente residenziali o produttivi oggetto di strumento urbanistico attuativo in itinere**, per i quali è necessario introdurre indirizzi normativi finalizzati a mitigare la pericolosità idraulica,
  - gli **ambiti prevalentemente residenziali oggetto di strumento urbanistico attuativo scaduto**, oggetto di ripianificazione, con l'obiettivo di dare risposta alla esigenza di alloggi per le categorie più svantaggiate, in coerenza con gli obiettivi e le strategie del PUG;
- la **Città da rigenerare**, costituita dai **4 ambiti di rigenerazione urbana** individuati dal PUG nel capoluogo, per i quali la Strategia indica le azioni da attivare e le politiche di supporto che l'Amministrazione comunale dovrà attivare, al fine di dare loro attuazione;
- la **Città verde**, costituita da aree verdi esistenti in corrispondenza del capoluogo, delle frazioni e del territorio extraurbano:
  - verde pubblico,
  - infrastrutture verdi e blu in ambito urbano,
  - infrastrutture verdi e blu in ambito extraurbano,
  - infrastrutture verdi (viali alberati o in cui incrementare le alberature stradali),
  - infrastruttura verde di ingresso al centro abitato di Nonantola,
  - aree edificate residenziali e lotti liberi in cui potenziare le dotazioni di verde privato,
 al fine di migliorare le condizioni di fruizione dell'ambiente urbano e di incrementare il benessere delle persone, riconoscendo ai suoli permeabili e alle aree connotate dalla presenza di vegetazione, sia all'interno che all'esterno del Territorio Urbanizzato, un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti causati dai cambiamenti climatici.

## Art. 47

### Perimetro del Territorio Urbanizzato

1. Il PUG, sulla base degli elementi del Quadro Conoscitivo, individua il Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017<sup>36</sup>, con riferimento alla data del 1/01/2018 di entrata in vigore della LR 24/2017. Il perimetro del Territorio Urbanizzato è indicato sia nello "Schema strutturale di assetto del territorio" che nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane".
2. Sono escluse dal perimetro del Territorio Urbanizzato, oltre alle fattispecie di cui all'art. 32, co. 3 della LR 24/2017:
  - i nuclei e agglomerati edificati di dimensioni e caratteristiche tali da non assurgere al rango di aree urbane,
  - le aree che, ancorché oggetto di convenzioni urbanistiche attuative già stipulate alla data di entrata in vigore della LR 24/2017, interessano contesti rurali privi di continuità con l'agglomerato urbano e risultano totalmente libere da opere di urbanizzazione e da edificazione.

## Art. 48

### Contenimento del consumo di suolo

1. Il PUG assume l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo.
2. Non è consentito il consumo di suolo se non entro la **Superficie Territoriale massima di 105.935 mq**, corrispondente al **3% in valore assoluto, della superficie perimetrata come Territorio Urbanizzato** di cui al precedente Art. 47 e comunque esclusivamente per la realizzazione di:
  - a) opere pubbliche o di interesse pubblico di livello comunale, comprese le dotazioni territoriali e l'ERS,
  - b) insediamenti strategici,
  - c) nuove edificazioni residenziali che siano necessarie per attivare interventi di riuso e rigenerazione di aree già residenziali oppure per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale.
3. La misura del consumo di suolo realizzata in base al comma precedente è periodicamente aggiornata dal Comune ed inserita tra i parametri del monitoraggio della Valsat di cui all' art. 18, co. 7 della LR 24/2017.

---

36 Ai sensi dei co. 2 e 3 dell'art. 32 della LR 24/2017, il PTU comprende:

- a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
  - b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
  - c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
  - d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento;
- non ne fanno viceversa parte e conseguentemente non sono stati inclusi/e:
- a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
  - b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
  - c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
  - d) le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità."

4. Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative, possono essere realizzati senza essere computati nella superficie massima di cui al comma precedente, gli interventi elencati all'art. 6, co. 5, della LR 24/2017<sup>37</sup>.
5. Nei casi di alla lett. c) del precedente co. 2, le relazioni economico-finanziarie di cui all'art. 38, co. 3, lett. c) della LR 24/2017 devono espressamente dimostrare che il suolo è consumato nella misura strettamente necessaria a consentire l'attivazione degli interventi di riuso e rigenerazione, ovvero che la quantità di edilizia libera è quella strettamente indispensabile ad assicurare la fattibilità economica-finanziaria dell'intervento. In ogni caso di nuovo consumo del suolo, la Valsat deve specificamente analizzare l'assenza di ragionevoli alternative localizzative.
6. Sono ammessi gli interventi di consumo del suolo che siano compensati da interventi di effettiva desigillazione attraverso la rimozione del materiale impermeabile e la collocazione di equipaggiamento verde in misura tale da assicurare un miglioramento complessivo delle prestazioni ecosistemiche. Ove, per straordinarie motivazioni, non risulti possibile realizzare gli interventi di desigillazione in un momento anteriore a quello del consumo di suolo, il Comune non potrà rilasciare il relativo titolo edificatorio in assenza di un'apposita garanzia, a prima richiesta, che funga da clausola penale commisurata all'eventuale perdita di capacità ecosistemica.

---

## CITTA' STORICA

---

### Art. 49

#### Centro Storico di Nonantola

##### 1. Definizione

Il Centro Storico di Nonantola è costituito dal tessuto urbano di antica formazione, che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione del processo della sua formazione, dominato dalla presenza dell'antica Abbazia Nonantolana e dagli edifici contermini di valore storico-architettonico, oltre che dalla Torre dei Modenesi e dalla Torre dei Bolognesi. Il Centro Storico è costituito dal patrimonio edilizio monumentale, dal patrimonio edilizio, sia di impianto storico che di epoca recente, dalla rete viaria e dagli spazi ineditati.

Il perimetro del Centro Storico è indicato sia nello "Schema strutturale di assetto del territorio" che nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane".

---

37 Ai sensi del co. 5 dell'art. 6 della LR 24/2017, possono realizzarsi, senza essere computate nella quota massima di consumo di suolo:

- a) di opere pubbliche di rilievo sovracomunale e di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico;
- b) di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
- c) di nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all' articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all' articolo 6, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2014 come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale;
- d) di rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell' articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124);
- e) di parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- f) di fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- g) di interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e)".

## 2. Disciplina

In considerazione dell'unicità e strategicità del Centro Storico ai fini di migliorare l'attrattività di Nonantola:

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale,
- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato,
- non possono essere edificate le aree inedificate e le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza degli edifici, con esplicita finalità anche di conservazione di suolo permeabile e per la piantumazione di alberature,
- gli interventi edilizi devono garantire la leggibilità del tessuto edificato secondo l'impianto storico originario,
- per gli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o classificati dal PUG come edifici di interesse storico-architettonico, sono ammessi interventi di tipo conservativo, in applicazione delle categorie di intervento assegnate ai singoli edifici,
- negli edifici soggetti a Restauro e risanamento conservativo (RC), è ammissibile che in presenza di superfetazioni da eliminare, in quanto incongrue rispetto all'impianto originario, queste vengano demolite ma, qualora siano legittimamente edificate, sia possibile recuperarne la superficie in un nuovo corpo di fabbrica, separato rispetto all'edificio soggetto a tutela, anche accorpendo più superfetazioni presenti nella stessa area,
- è sempre ammessa la demolizione di corpi incongrui e di superfetazioni,
- negli spazi pubblici del Centro Storico sono ammesse, sulla base di un progetto coordinato che ne definisca criteri uniformi, attrezzature di arredo temporanee a servizio delle attività di ristorazione e dei pubblici esercizi per favorire la sosta ed il ristoro. Per gli esercizi che già dispongono di attrezzature di arredo (dehors) temporanee, è ammessa la loro permanenza sino alla scadenza dell'autorizzazione e comunque non oltre due anni dall'entrata in vigore del PUG, al termine della quale questi dovranno adeguarsi alle previsioni del progetto coordinato di cui sopra.

## 3. Usi ammessi

Per gli edifici esistenti nel Centro Storico di Nonantola, la destinazione d'uso corrente dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento è quella definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013; tale destinazione può essere modificata, compatibilmente con l'impianto tipologico qualora l'edificio sia soggetto a tutela, verso gli usi riconducibili alle categorie funzionali di seguito elencate:

a)	residenziale:	
	U.1	Residenza
b)	turistico ricettiva:	
	U.2	Attività ricettive
	U.3b	Residenza collettiva privata
c)	produttivo:	
	U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
	U.13b	Piccole officine e laboratori artigianali, limitatamente all'uso: laboratori artigianali
d)	direzionale:	

	U.10b	Locali per lo spettacolo (privati) (se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e previa verifica della compatibilità acustica)
	U.11	Piccoli uffici e studi professionali
	U.12	Attività terziarie e direzionali (se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici)
	U.23b	Attrezzature private per l'istruzione e la formazione
	U.28b	Attrezzature socio-sanitarie private (se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici)
e)	commerciale:	
	U.4	Esercizi commerciali di vicinato
	U.7	Pubblici esercizi
g)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	
	U.3a	Residenza collettiva pubblica
	U.10a	Locali per lo spettacolo (pubblici) (se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e previa verifica della compatibilità acustica)
	U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
	U.23a	Attrezzature pubbliche per l'istruzione
	U.24	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
	U.28a	Attrezzature socio-sanitarie pubbliche
	U.29	Attrezzature culturali

Per gli edifici di interesse storico-architettonico, l'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte in sede di progetto dovrà essere verificata in relazione al rispetto dell'impianto tipologico originario. Nel corso dell'istruttoria, il responsabile del procedimento acquisirà quindi il parere della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" allo scopo di verificare che le destinazioni previste non comportino significative alterazioni dell'impianto tipologico originario.

Per le modifiche di destinazione d'uso negli edifici esistenti nel Centro Storico di Nonantola si dovrà fare riferimento ai seguenti criteri:

- per gli edifici, o parti di essi, con originaria funzione abitativa non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, con eccezione per il cambio d'uso verso attività ricettive, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, qualora di interesse storico-architettonico e con le eccezioni relative al primo piano di cui al successivo punto f),
- per gli edifici, o parti di essi, con funzione originaria diversa da quella abitativa, potranno essere ammesse le destinazioni d'uso comprese fra quelle sopra elencate, purché il loro inserimento, qualora l'edificio presenti di interesse storico-architettonico, non comporti una alterazione dell'impianto tipologico originario dell'edificio,
- il cambio d'uso verso usi residenziali è sempre ammesso, con la sola eccezione del piano terra, la cui destinazione residenziale potrà essere ammessa solo nel caso di fabbricati con aree di pertinenza asservite,
- sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso da "commerciale" a "direzionale" solo nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14,
- sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso in favore di attività commerciali solo al piano terra e al primo piano degli edifici,
- con riferimento al primo piano degli edifici è ammessa la possibilità di insediare i seguenti usi indicati dalla tabella di cui sopra: U.1, U.2, U.3a, U.3b, U.11, U.12, U.20, U.23a, U.23b, U.24, U.28a, U.28b, U.29 purché il loro inserimento, qualora l'edificio presenti di interesse storico-architettonico, non comporti una alterazione dell'impianto tipologico originario.

I primi piani con altezza inferiore a m 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, quale espansione degli spazi sottostanti.

I laboratori per artigianato di servizio non devono presentare caratteri di insalubrità o molestia. Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), di restauro scientifico (RS) e di restauro e risanamento conservativo (RC). Non sono ammesse demolizioni a meno che non riguardino superfetazioni o edifici incongrui con il tessuto urbano storico.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

Nel Centro Storico di Nonantola:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
RIE	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (da applicare nel caso di edifici non soggetti a tutela con aree di pertinenza private)	=	- RIE $\geq$ 4 per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti, - RIE $\geq$ 2,5 per gli interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti, con riferimento al sedime del fabbricato esistente, - RIE_P (RIE di progetto) $\geq$ RIE_F (RIE di stato di fatto): per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.
Ip	Indice di Permeabilità (da applicare nel caso di edifici non soggetti a tutela con aree di pertinenza private)	=	non inferiore all'Ip esistente
SU	Superficie Utile (da applicare nel caso di edifici soggetti a tutela e di edifici non soggetti a tutela privi di aree di pertinenza private)	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PUG. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi. Non sono ammessi ampliamenti.
R	Rapporto fra SU e SA (da applicare nel caso di intervento edilizio esteso all'intero edificio)	=	Per gli usi residenziali, dovrà essere garantito il reperimento di una SA minima pari al 20% della SU.
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	Esistente.
VL	Visuale libera	=	Esistente. Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL non inferiore a 0,5
Dc	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica, la distanza non potrà essere inferiore a quella esistente o a 5 metri. Per le strutture che sostengono il verde rampicante di ombreggiamento dei parcheggi, non è imposta una distanza minima dai confini di proprietà.
De	Distanze tra edifici	=	Esistente Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: 10 m tra pareti finestrate e comunque nel rispetto della legislazione vigente
Ds	Distanza dalle strade	=	Esistente. Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica, qualora non possa determinarsi un allineamento prevalente, è ammessa una distanza diversa da quella preesistente ma non inferiore

			a 5 m.
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	Richiesti solo per gli interventi relativi agli edifici non soggetti a tutela dal PUG, attestati sui viali che circondano il Centro Storico: 30 mq/100 mq SU (superficie minima dei posti auto come da Codice della Strada) da realizzare con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante, monetizzabili, anche in parte, nei casi in cui non vi siano le condizioni spaziali per realizzarli in loco.
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	Richiesti solo per gli interventi relativi agli edifici non soggetti a tutela dal PUG, attestati sui viali che circondano il Centro Storico: 1 posto auto coperto per alloggio (superficie minima 2,70 x 5,20 m). Qualora non sia possibile ricavarli al coperto, i posti auto dovranno essere ricavati all'aperto, nell'area di pertinenza, con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.

## 5. Prescrizioni particolari

- Con riferimento alle antiche mura trecentesche dell'impianto originario del Centro Storico di Nonantola, ancorché inglobate nelle costruzioni edificate sul loro sedime e, in particolare, al tratto potenzialmente rintracciabile in loco, la cui posizione è schematicamente indicata nella Tavola "Edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale", gli interventi sugli edifici interessati o lambiti dal tracciato delle antiche mura, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono subordinati al preventivo nulla-osta da parte della competente "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara" ed al rispetto delle prescrizioni da questa dettate anche relativamente ai sondaggi archeologici preliminari obbligatori e ai controlli archeologici in corso d'opera, da svolgere in accordo e coordinamento con la competente Soprintendenza. I controlli devono essere effettuati a cura di un archeologo specializzato in archeologia medievale, con profilo professionale di archeologo dotato dei requisiti di cui al D.M. 244 20/05/2019, che dovrà redigere una adeguata relazione conclusiva sui controlli svolti da consegnarsi alla competente Soprintendenza.
- Per gli interventi sugli edifici del Centro Storico si prescrive l'uso di:
  - paramenti murari intonacati e tinteggiati con colori a calce o silicati, nei colori tipici dell'edilizia storica tradizionale,
  - manti di copertura in coppi,
  - infissi e scuretti in legno con colori e disegno coerenti con la tradizione edilizia storica locale,
  - recinzioni e chiusure perimetrali realizzate con caratteristiche coerenti con le tipologie tipiche dell'edilizia storica tradizionale.
- Gli interventi di recupero delle superfetazioni, ove ammessi, devono garantire un armonico inserimento del corpo di fabbrica nel tessuto edilizio circostante, proponendo materiali e forme coerenti con i modelli compositivi tradizionali.
- Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti nel Centro Storico, se non per comprovati motivi fitosanitari o di pubblica sicurezza, ovvero per motivazioni disciplinate dal Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali. Gli alberi abbattuti devono essere ripristinati nell'area di intervento, eventualmente utilizzando alberi di specie diverse, da scegliere in base al Regolamento del Verde.
- Nell'ambito del Centro storico, le trasformazioni delle aree e degli spazi ineditati o degli spazi storicamente adibiti a giardino devono essere volte alla conservazione delle destinazioni originaria e al ripristino dell'impianto dei giardini facendo riferimento alla documentazione storica e fotografica esistente.

- In presenza di giardini di impianto storico, dovrà essere mantenuto l'impianto originario e dovranno essere preservati gli eventuali manufatti presenti quali pozzi, forni, pilastri d'ingresso e murature di recinzione, prevedendone il recupero senza alterazione delle forme e dei materiali originali.

## Art. 50

### Ambito urbano di impianto storico "Borgo della Riviera"

#### 1. Definizione

L'ambito urbano storico di Borgo della Riviera, soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, identificato nella Tavola del PUG "Edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" e nelle relative Schede di classificazione con i nn. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, è costituito da un tessuto urbano di antica formazione, composto da edifici isolati, presenti nelle mappe storiche di inizio Ottocento del territorio comunale.

#### 2. Disciplina

L'ambito è stato oggetto di uno strumento urbanistico attuativo approvato con Del. C.C. n. 35 del 17.04.2008 non convenzionato.

In assenza del convenzionamento, in considerazione delle caratteristiche dell'ambito urbano di impianto storico di Borgo della Riviera soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004:

- non possono essere edificate le aree inedificate e le aree di pertinenza degli edifici, con esplicita finalità anche di conservazione di suolo permeabile e per la piantumazione di alberature,
- gli interventi edilizi devono garantire la leggibilità dell'impianto storico originario,
- per gli edifici esistenti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo, che dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza,
- in presenza di superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario degli edifici, qualora siano legittimamente edificate, dovrà essere valutata, in accordo con la competente Soprintendenza, la possibilità di recuperarne la superficie in un nuovo corpo di fabbrica, separato rispetto all'edificio soggetto a tutela, anche accorpendo più superfetazioni presenti nella stessa area,

#### 3. Usi ammessi

In assenza del convenzionamento, per gli edifici esistenti, la destinazione d'uso corrente dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento è quella definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013; tale destinazione può essere modificata, compatibilmente con l'impianto tipologico originario, verso gli usi riconducibili alle categorie funzionali di seguito elencate, che dovranno comunque essere autorizzati dalla competente Soprintendenza:

a)	residenziale:	
	U.1	Residenza
b)	turistico ricettiva:	
	U.2	Attività ricettive
	U.3b	Residenza collettiva privata
d)	direzionale:	
	U.11	Piccoli uffici e studi professionali
	U.12	Attività terziarie e direzionali (se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici)
	U.23b	Attrezzature private per l'istruzione e la formazione

	U.28b	Attrezzature socio-sanitarie private (se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici)
g)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	
	U.3a	Residenza collettiva pubblica
	U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
	U.23a	Attrezzature pubbliche per l'istruzione
	U.24	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
	U.28a	Attrezzature socio-sanitarie pubbliche
	U.29	Attrezzature culturali

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

In assenza del convenzionamento, nell'ambito urbano di impianto storico di Borgo della Riviera:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	Superficie Utile	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PUG. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi.
R	Rapporto fra SU e SA (da applicare nel caso di intervento edilizio esteso all'intero edificio)	=	Per gli usi residenziali, dovrà essere garantito il reperimento di una SA minima pari al 20% della SU.
RIE	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio	=	RIE_P (RIE di progetto) $\geq$ RIE_F (RIE di stato di fatto)
Ip	Indice di Permeabilità	=	Non inferiore all'Ip esistente
Rc	Rapporto di copertura	=	Esistente Nel rispetto del RIE e delle alberature esistenti, potrà essere valutata con la competente Soprintendenza la possibilità di realizzare piccoli edifici con funzione di superficie di servizio alle abitazioni per autorimesse e cantine.
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	Esistente
VL	Visuale libera	=	Esistente
Dc	Distanza dai confini di proprietà	=	Esistente Per le strutture che sostengono il verde rampicante di ombreggiamento dei parcheggi, non è imposta una distanza minima dai confini di proprietà.
De	Distanze tra edifici	=	Esistente Per le distanze fra gli edifici esistenti ed eventuali nuovi edifici di servizio, qualora ammessi: 10 m tra pareti finestrate e comunque nel rispetto della legislazione vigente
Ds	Distanza dalle strade	=	Esistente
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	30 mq/100 mq SU obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante, monetizzabili, anche in parte, nei casi in cui non vi siano le condizioni spaziali per realizzarli in loco. Superficie minima dei posti auto come da Codice della Strada, da realizzare con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	1 posto auto per alloggio da ricavare al coperto (superficie minima 2,70

		x 5,20 m), nei casi in cui ciò sia compatibile con il vincolo di tutela. Qualora non sia possibile ricavarli al coperto, i posti auto dovranno essere ricavati all'aperto, nell'area di pertinenza, con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.
--	--	--

## 5. Prescrizioni particolari

Per il recupero degli edifici esistenti nell'ambito urbano di impianto storico di Borgo della Riviera si prescrive l'uso di:

- paramenti murari intonacati e tinteggiati con colori a calce o silicati, nei colori tipici dell'edilizia storica tradizionale,
- manti di copertura in coppi,
- infissi e scuretti in legno con colori e disegno coerenti con la tradizione edilizia storica locale,
- recinzioni e chiusure perimetrali realizzate con caratteristiche coerenti con le tipologie tipiche dell'edilizia storica tradizionale.

L'ambito dovrà essere oggetto di un'analisi delle caratteristiche della vegetazione esistente allo scopo di valutare le condizioni delle alberature e in generale della vegetazione presente nell'area, redatto a cura di un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali, al fine di salvaguardare le alberature di pregio, eliminare la vegetazione infestante e definire un assetto progettuale delle aree a verde compatibile con il vincolo di tutela. In assenza di tale elaborazione, non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari o di pubblica sicurezza, risultanti da una Relazione tecnica redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali, con riferimento a casistiche che devono essere oggetto di disciplina da parte del Regolamento del Verde. Gli alberi abbattuti devono essere ripristinati nell'ambito del borgo, eventualmente utilizzando alberi di specie diverse, da scegliere in base al Regolamento del Verde.

In presenza di tracce di giardini di impianto storico, dovranno essere preservati gli eventuali manufatti presenti quali pozzi, forni, pilastri d'ingresso e murature di recinzione, prevedendone il recupero senza alterazione delle forme e dei materiali originali.

### Art. 51

#### Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004

1. Gli edifici e le relative aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono indicati:
  - nelle tavole del PUG:
    - Tavola dei Vincoli "Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici",
    - "Classificazione edifici di interesse culturale e storico-architettonico del Centro Storico di Nonantola",
    - "Edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale"
  - nelle relative Schede "Classificazione edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" del PUG.
2. Sono soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 anche i beni culturali pubblici che presentano interesse storico-artistico (vincolo *ope legis*) appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici e ad ogni altro ente e istituto pubblico, ivi compresi gli enti ecclesiastici.
3. La ricognizione degli "Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004" e degli "Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - *ope legis*", rappresentata negli elaborati richiamati al precedente comma 1, non è da considerarsi esaustiva, poiché il riconoscimento

dell'interesse storico-architettonico-artistico dei beni viene costantemente aggiornato dal Ministero competente.<sup>38</sup>

4. Gli interventi ammessi sugli edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono definiti dalla competente "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia", ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.
5. Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo si attuano per intervento diretto.
6. Per gli edifici esistenti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nei limiti definiti dall'art. 20, co. 1, dello stesso Decreto, la destinazione d'uso corrente dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento è quella definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013; tale destinazione potrà essere modificata, compatibilmente con il vincolo di tutela, in accordo con la competente Soprintendenza.
7. Ove la competente Soprintendenza revocasse il vincolo di tutela sull'immobile, l'Amministrazione comunale dovrà verificare le condizioni per il riconoscimento dell'interesse storico-architettonico, al fine di attribuire una specifica categoria di intervento. Ai fini cautelativi, sino alla conclusione della verifica in parola, sull'immobile saranno ammessi solamente interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo (RC).

## **Art. 52**

### **Edifici di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (RS e RC)**

1. Il PUG individua gli edifici di interesse storico-architettonico e/o testimoniale nella tavola del PUG "Edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale".
  - nelle Schede del PUG:
    - "Classificazione edifici di interesse culturale, storico-architettonico del Centro Storico di Nonantola"
    - "Classificazione edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale"che riportano la classificazione degli edifici, ai fini dell'applicazione della presente Disciplina.
2. Le presenti disposizioni sono finalizzate alla tutela degli edifici e dei manufatti che rivestono interesse storico-architettonico e testimoniale e che sono stati riconosciuti meritevoli di tutela, non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Gli interventi sugli edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e testimoniale sono attuabili con riferimento alle seguenti categorie di intervento:
  - RS - Restauro scientifico,
  - RC - Restauro e risanamento conservativo.Il PUG provvede a dettare la disciplina urbanistica per le due categorie di intervento sopra indicate, declinando le norme di intervento in relazione alle diverse tipologie architettoniche, al fine di salvaguardare le caratteristiche architettoniche degli edifici e le relazioni con il contesto urbanistico interessato.
4. Il PUG dispone che:

---

38 Per maggiori informazioni visita il sito web <https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/> dove è possibile visualizzare la mappa dei beni culturali tutelati e le relative informazioni messe a disposizione dal Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del MiC. Nel sito sono presenti i beni architettonici ed archeologici tutelati da uno specifico provvedimento (decreti, notifiche...) di cui sia stato possibile rintracciare l'ubicazione e una parte del patrimonio tutelato ope legis. Il sito è in continua crescita e aggiornamento.

- gli edifici di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico e artistico, rappresentati, nel caso di Nonantola, da quattro oratori di cui uno con canonica e da una ex-ghiacciaia, non già soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, siano assoggettati ad interventi di restauro scientifico (RS). Per tali edifici, gli interventi devono prevedere:
  - a. il restauro architettonico, la conservazione dei fronti esterni ed interni e il restauro degli ambienti interni, con ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, il restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc.) eventualmente presenti, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, la conservazione e il ripristino delle aree di pertinenza;
  - b. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, i materiali, i colori o la quota degli elementi strutturali quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale;
  - c. l'eliminazione delle eventuali superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario dell'edificio.

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di impianti impattanti, quali antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.

I progetti di restauro scientifico (RS) devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storico-critica dell'immobile interessato dall'intervento che, nel caso della ex-ghiacciaia, potrà consentire di valutarne le caratteristiche e le possibilità di recupero.

La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico (RS) deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, soprattutto nel caso degli oratori facenti parte di corti o di complessi architettonici che comprendono altri edifici di interesse storico-architettonico;

- gli edifici che rivestono interesse sotto il profilo storico-architettonico e tipologico, sia in ambito urbano che rurale, siano assoggettati ad interventi di restauro e risanamento conservativo (RC). In relazione alle diverse tipologie architettoniche degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo (RC) e alla particolare rilevanza nel contesto urbanistico che li ospita, il PUG detta prescrizioni specifiche per le diverse tipologie architettoniche rappresentate nella cartografia e nelle schede di classificazione, nel modo seguente:
  - con la sigla RCA, le ville di notevole interesse storico-architettonico, le case padronali e gli edifici civili di particolare interesse storico-architettonico e artistico;
  - con la sigla RCB, i villini urbani e gli edifici civili e gli edifici rurali di interesse storico-architettonico;
  - con la sigla RCC, gli edifici civili e rurali di interesse storico-architettonico-testimoniale, compresi gli edifici specialistici e i fabbricati connessi a originarie funzioni produttive agricole e non agricole, ecc.

La consistenza e diffusione degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo (RC), articolati nelle tre categorie RCA, RCB, RCC, sopra richiamate, necessitano di una trattazione dettagliata, che viene declinata nei successivi art. 53, 54, 55, 56.

5. La destinazione d'uso corrente dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento è quella definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013; tale destinazione potrà essere modificata, compatibilmente con il vincolo di tutela, per usi compatibili con l'ambito urbano entro cui ricadono o con il territorio rurale.

6. Gli usi ammessi negli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale sono quelli previsti per l'ambito territoriale (Territorio urbanizzato e Territorio rurale) in cui essi ricadono, compatibilmente con il vincolo di tutela.
7. Nell'ambito del territorio urbanizzato, per gli edifici esistenti di cui al presente articolo e di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, il numero degli alloggi insediabili è definito in sede progettuale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria SA) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.
8. Nel territorio rurale, per gli edifici esistenti di cui al presente articolo e di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, sia civile che agricolo, è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario; in considerazione dei condizionamenti derivanti dal vincolo di tutela, non è fissata una SU minima per gli alloggi, confermando tuttavia la necessità di riservare una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria SA) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU; qualora la SU di tali edifici sia inferiore a 50 mq non è ammesso il recupero ad usi abitativi.
9. La Tavola "Edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" individua anche "Altre strutture di interesse storico testimoniale (tabernacoli e ponti) individuate dal PTCP", corrispondenti, in particolare ad un tabernacolo c/o Ca' Fornigoni e cinque ponticelli sul reticolo idrografico minore, per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 44D del PTCP.
10. Nelle aree con condizioni di pericolosità idraulica per le quali sia prescritto che le unità abitative non possano essere sviluppate al solo piano terreno ma debbano essere collegate al piano primo tramite scala interna all'unità abitativa, tale prescrizione dovrà essere rispettata anche negli edifici di interesse storico architettonico e/o testimoniale soggetti a tutela dal PUG. Qualora il tipo di vincolo imposto sull'edificio precluda la possibilità di realizzare nuovi corpi scala, la realizzazione di unità abitative al piano terreno è ammessa esclusivamente quando il corpo scale originario dell'edificio (o i corpi scala originari, se più di uno) non sia di uso esclusivo di un'unità immobiliare ma possa essere utilizzato anche dall'unità abitativa che si sviluppa al piano terreno, per raggiungere locali condominiali posti ai piani superiori.

### **Art. 53**

#### **Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo (RC)**

1. In considerazione delle caratteristiche storico-architettoniche rilevate negli edifici del territorio comunale di Nonantola e nel rispetto dei criteri indicati nelle "Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana - Paesaggi da ricostruire" approvato con deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1520 del 28 ottobre 2013, gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari, che devono essere declinate anche con riferimento alle prescrizioni specifiche dettate ai successivi Artt. 54, 55, 56:
  - a) **Strutture verticali**

La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie, quando non diversamente disposto ai successivi Artt. 54, 55, 56.
  - b) **Strutture orizzontali**

Le opere di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammesse nel rispetto del sistema strutturale preesistente. La sostituzione di travi e solai lignei con altre strutture di uguale materiale è

ammessa esclusivamente quando queste non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione, qualora non diversamente disposto ai successivi Artt. 54, 55, 56.

**c) Strutture di copertura**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti, facendo salve le necessarie modifiche degli schemi statici, quando quelli esistenti non garantiscano idonee condizioni di sicurezza nei confronti degli eventi sismici, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018 di cui al D.M. 17/01/2018 e ricercando soluzioni tipiche della tradizione locale.

Quando non diversamente disposto ai successivi Artt. 54, 55, 56, la sostituzione della struttura lignea di copertura con altri elementi di uguale materiale è ammessa esclusivamente quando questa non rivesta un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione.

Lo sporto di copertura dovrà, in ogni caso, mantenere o riproporre le stesse caratteristiche architettoniche, geometriche e dimensionali degli elementi dell'edificio originario, con cornicione o travetti lignei o altri materiali originariamente presenti, salvo quanto specificato ai successivi Artt. 54, 55, 56, relativamente alle misure di incentivazione in applicazione della legislazione vigente in materia energetica.

**d) Manti di copertura, comignoli, abbaini e terrazzi a tasca**

Quando non diversamente disposto ai successivi Artt. 54, 55, 56:

- è prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi, ove presenti,
- negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura originario, è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore,
- nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso dei coppi in laterizio.

I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali tradizionali, ovvero, con esclusione per i casi di comignoli con caratteristiche storico-architettoniche-artistiche di particolare pregio e comunque con esclusione per gli edifici identificati con la sigla RCA, utilizzando una struttura leggera rivestita in rame, riproponendo fedelmente la conformazione del fusto del comignolo esistente di tipologia tradizionale, con copertura in rame, di forma tradizionale.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale o con struttura leggera rivestita in rame, riproponendo una tipologia di comignolo di tipo tradizionale.

Non è ammessa più di una antenna televisiva per ciascuna unità edilizia. Nel caso di più antenne televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio relativo all'intera unità edilizia ovvero alle pertinenze condominiali del fabbricato.

La realizzazione di abbaini e terrazzi a tasca:

- non è ammessa negli edifici soggetti a tutela del territorio rurale e del centro storico,
- nel territorio urbanizzato:
  - non è ammessa negli edifici identificati con la sigla RCA,
  - non è ammessa nelle falde affacciate su strade pubbliche degli edifici identificati con la sigla RCB e RCC.

Gli abbaini esistenti potranno essere conservati solo qualora si accerti che sono originari.

Ove ammessi, gli abbaini ed i terrazzi a tasca dovranno avere dimensioni contenute e dovranno essere realizzati secondo criteri di ordinata composizione, in relazione alla composizione delle aperture sul fronte corrispondente dell'edificio.

E' sempre consentita la messa in opera di ancoraggi per l'aggancio di operatori tramite imbracature (linea vita).

**e) Collegamenti verticali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino ed eventuale sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario, salvaguardandone le caratteristiche storico-architettoniche e gli eventuali elementi decorativi di pregio. I nuovi corpi scala, ove ammessi, potranno trovare la più idonea collocazione rispetto all'assetto distributivo proposto, nel rispetto dell'orditura delle murature principali che definiscono l'impianto tipologico e strutturale originario dell'edificio.

Negli interventi di consolidamento di corpi scala originari:

- è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale,
- gli elementi strutturali (voltini, travi, ecc.) o sovrastrutturali (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) di pregio, dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi potrà essere ammesso esclusivamente nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

Il vano dell'impianto dovrà comunque essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alle falde. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne prevista l'installazione in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, del cavedio e del paramento murario.

Al fine di garantire l'accesso alle persone con disabilità motorie residenti nell'immobile di interesse, potranno essere realizzati interventi, anche in deroga al presente punto, a condizione che ne sia dimostrata dal progettista l'indispensabilità e previo il parere della CQAP.

**f) Impianti tecnici e tecnologici**

L'inserimento di impianti tecnici e tecnologici deve avvenire prevedendone l'integrazione nella struttura dell'edificio. Qualora sia indispensabile prevederne la realizzazione all'esterno del fabbricato, si dovrà trovare una soluzione che integri perfettamente l'impianto tecnico/tecnologico con l'edificio ospitante, verificandone l'efficacia con la CQAP, eventualmente anche tramite sopralluogo in cantiere.

**g) Altezze utili**

Nei casi in cui la presente Disciplina, con riferimento alle diverse categorie di RC, prescriva la conservazione dei solai esistenti oppure il mantenimento della quota degli stessi con sostituzione dei materiali deteriorati, è consentita la facoltà di derogare dalle altezze minime interne richieste per l'abitabilità dei locali, a condizione che la destinazione prevista sia compatibile con l'altezza del locale.

h) **Scantinati**

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati possono essere previste aperture, purché compatibili con le caratteristiche compositive della facciata e nel rispetto della partitura delle aperture soprastanti.

i) **Archi e volte**

Ove non diversamente disposto dalla presente Disciplina, gli archi e le strutture a volta dovranno essere conservati, salvaguardando in particolare gli eventuali elementi architettonico-decorativi di pregio presenti.

l) **Cornicioni**

E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione dei nuovi cornicioni dovrà rispettare le caratteristiche geometriche di quelli originari, utilizzando tecniche e materiali ad essi conformi.

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame, mantenendo le tipologie esistenti, ovvero riproponendo tipologie della tradizione locale.

m) **Aperture**

Ove prescritto dalla presente disciplina, le aperture (finestre, porte e portoni) devono essere conservate o ripristinate nella configurazione originaria.

Quando ammesse dal presente PUG, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, nonché impiegando gli stessi materiali.

Quando ammesse dal presente PUG, le aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- i lucernari in falda non dovranno superare la dimensione di 1 mq,
- i lucernari dovranno essere realizzati secondo criteri di ordinata composizione, in relazione alla composizione delle aperture sul fronte corrispondente dell'edificio.

In relazione a particolari caratteristiche compositive dei fronti dell'edificio, è ammesso un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dalle normative vigenti in materia, con un minimo di superficie illuminante = 1/16.

Sono in ogni caso esclusi terrazzi in falda e nuovi abbaini. Gli abbaini esistenti potranno essere conservati solo qualora si accerti che sono originari.

n) **Paramenti esterni e intonaci**

La finitura dei paramenti esterni deve essere realizzata in coerenza con quella originaria. Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari, impiegando, per la ricostruzione di murature crollate con paramento faccia a vista, mattoni di recupero e, possibilmente, i mattoni recuperati dall'edificio originario eventualmente crollato, adottando tecniche di sagramatura o l'impiego di intonachini pigmentati che lascino trasparire la trama della muratura. Quando non sia possibile recuperare il materiale originario e non vi siano le condizioni per utilizzare mattoni di recupero, dovrà essere prevista l'intonacatura del paramento murario.

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale.

Le parti di paramento murario realizzate con la tecnica della gelosia dovranno essere conservate, prevedendo, ove necessario, strutture metalliche di rinforzo all'intradosso delle murature o tamponamenti interni ciechi o infissi a vetro, con telai di dimensione ridotta in modo da ridurre al minimo la visibilità, ubicati sul lato interno del muro, purché si mantenga la leggibilità della trama della gelosia all'esterno del fabbricato. Le parti di paramento murario originariamente realizzate con la tecnica

della gelosia, quando crollate, dovranno essere riproposte in tutti i casi in cui queste fossero particolarmente connotanti il fabbricato originario, compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018 di cui al D.M. 17/01/2018, ove applicabile.

Nei fienili, laddove siano presenti grandi aperture, articolate da pilastri o murature, esse potranno anche essere tamponate in muratura, prevedendo un rivestimento superficiale esterno con assi di legno oppure potranno essere chiuse da infissi a vetro che, in entrambi i casi, interessino l'intera superficie dell'apertura originaria, avendo cura che il tamponamento o l'infisso a vetro sia collocato in posizione arretrata di almeno 10 cm rispetto al profilo esterno degli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro), al fine assicurare la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. La porzione tamponata dovrà essere matericamente omogenea e non potranno essere previste finestre o porte che falserebbero la lettura del manufatto originario.

Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

**o) Tinteggiature esterne**

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate impiegando tecniche e materiali della tradizione locale o silicati.

La scelta dei colori deve ispirarsi alle tonalità e alle relazioni cromatiche del paesaggio e ai materiali dell'architettura locale, adottando soluzioni cromatiche che riprendano i colori tipici del repertorio della tradizione locale e si armonizzino con il contesto. Nel territorio rurale è escluso l'utilizzo di tonalità sature o brillanti, che contrastano con i toni morbidi del paesaggio rurale.

Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi, in sede di rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere riproposti.

Ove presenti, dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

**p) Infissi esterni (oscuranti)**

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi a vetro con telaio ligneo e degli scuri esterni lignei esistenti, ovvero la loro eventuale sostituzione, nel caso di degrado degli stessi, con altri analoghi di tipo tradizionale in legno.

Gli infissi interni a vetro e gli scuri esterni, sia esistenti che di nuovo inserimento, dovranno essere verniciati ad effetto opaco, nei colori del repertorio tradizionale locale.

E' escluso l'impiego di infissi in alluminio o in plastica o di avvolgibili di qualsiasi materiale, a meno che non siano originari.

Ove esistenti, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale, secondo quanto sopra descritto.

Per le vetrine dei negozi non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato naturale, di cancelli estensibili o di serrande avvolgibili non a maglie aperte. Le serrande non potranno in ogni caso avere finitura esteriore in metallo cromato e non verniciato.

**q) Elementi in ferro**

Inferriate, ringhiere, cancelli di pregio dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, potranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale, tinteggiati nei colori tradizionali del ferro-micaceo.

r) **Elementi in pietra da taglio o laterizio**

Quando esistenti, portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici, ecc. devono essere conservati e restaurati.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari e utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

s) **Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate.

Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati utilizzando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

t) **Elementi decorativi**

Gli elementi architettonico-decorativi originari (cornici e riquadrature di porte e/o finestre, cornicioni, cornici marcapiano, gelosie, ecc.) devono essere conservati e restaurati. In caso di crollo e distruzione degli elementi architettonico-decorativi, gli stessi dovranno essere ricomposti e/o riproposti.

Si prescrive la conservazione dei seguenti elementi artistico-decorativi: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione in sasso o in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio, pozzi, forni e piccoli servizi agricoli di pregio ecc.. L'impossibilità di recupero degli elementi artistico-decorativi deve essere oggetto di specifica asseverazione da parte del tecnico progettista, corredata da idonea documentazione fotografica, motivando le ragioni del mancato recupero, che sarà valutata dalla CQAP mediante sopralluogo della medesima. La rimozione degli elementi artistico-decorativi non può essere effettuata senza la necessaria valutazione della CQAP e, in caso di crollo dei medesimi, non sarà possibile rimuoverne i resti prima del sopralluogo.

u) **Impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.**

In considerazione delle caratteristiche storico-architettoniche rilevate negli edifici del territorio comunale di Nonantola, non è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sulla copertura o sulle pareti esterne, con le eccezioni di seguito indicate.

L'installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sulla copertura è ammessa esclusivamente qualora siano adottate soluzioni di tipo architettonicamente integrato, e solo nei seguenti casi:

- negli edifici di proprietà privata soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo (RC) identificati con le sigle RCB e RCC,
- negli edifici pubblici o di uso pubblico soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo (RC) identificati con le sigle RCB o RCC,

con l'obbligo di integrarli nel manto di copertura, utilizzando una tipologia di moduli/pannelli solari e fotovoltaici colorati in assonanza con il colore del manto di copertura e non riflettenti (colore marrone sia per la cornice che per la superficie del pannello) e con il divieto di localizzarli sulla falda rivolta verso la strada. Le soluzioni in copertura dovranno in ogni caso essere realizzate con sistemi a minimo impatto visivo, definite sulla base di uno specifico approfondimento progettuale, da rappresentare con simulazioni ad alto realismo.

Per gli edifici identificati con la sigla RCA, i moduli/pannelli solari e fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili dovranno trovare ubicazione nelle aree di pertinenza.

v) **Canne fumarie**

Le canne fumarie dovranno essere realizzate internamente agli edifici, localizzandole in modo da non interferire con solai a volta o con elementi decorativi o di pregio storico-architettonico o artistico. Le canne fumarie potranno essere ammesse all'esterno, quando non interferiscano con elementi architettonico-decorativi delle facciate (cornici e riquadrature di porte e/o finestre, cornicioni, cornici marcapiano, gelosie, ecc.), adottando un rivestimento in rame e prevedendone un corretto inserimento sulle facciate, sulla base di un progetto che ne definisca dimensioni e caratteristiche geometriche, limitando tale possibilità, quando l'edificio ricada nell'ambito urbano storico, ai fronti rivolti verso corti e/o non visibili da strade e spazi pubblici.

z) **Antenne paraboliche e impianti di raffrescamento**

E' ammesso l'inserimento di una sola antenna parabolica centralizzata per edificio.

L'inserimento di impianti di raffrescamento è ammesso a condizione che si individui una collocazione non dissonante con il fabbricato e non a vista sulla pubblica via.

w) **Pensiline, tettoie e pergolati**

Non è ammessa la realizzazione di pensiline, tettoie e altre strutture aggettanti. La realizzazione di pergolati è ammessa solo per gli edifici soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo (RC) identificati con le sigle RCB o RCC ed esclusivamente con strutture leggere, prive di fondazione e prive di copertura fissa e impermeabile, con superficie massima di 20 mq, che si armonizzino, anche cromaticamente, con le caratteristiche architettoniche ed i colori dell'edificio.

y) **Aree di pertinenza**

Nell'ambito del progetto richiesto dai successivi art. 54, 55, 56 relativamente alle aree di pertinenza degli edifici oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), dovranno essere osservati i seguenti principi:

- con riferimento agli edifici interni del perimetro del territorio urbanizzato:
  - è prescritta la conservazione delle recinzioni originarie sui fronti stradali, particolarmente quando siano presenti recinzioni in ferro battuto e cancelli originari. Qualora queste siano particolarmente deteriorate ne è prescritto il rifacimento,
  - non sono ammesse recinzioni interne che suddividano l'area di pertinenza originaria dell'edificio,
- con riferimento agli edifici in territorio rurale:
  - è prescritto il mantenimento dell'unitarietà delle aree di pertinenza, senza recinzioni interne che suddividano l'area di pertinenza originaria dell'edificio o degli edifici presenti in una stessa corte, anche in presenza di proprietà diverse. E' prescritto il mantenimento dell'accesso originario all'area cortiliva, con divieto di ulteriori nuovi accessi dalla viabilità,
  - le recinzioni esterne all'area di pertinenza potranno essere realizzate solo in siepe viva con interposta rete metallica. Il cancello di ingresso dovrà essere ubicato nella posizione originaria, recuperando le eventuali colonne di sostegno ed il cancello originario. Ove questi siano andati perduti, dovranno essere adottati manufatti in sintonia con le caratteristiche dei fabbricati e con la categoria di intervento assegnata dal PUG all'edificio e, per conseguenza, all'area di pertinenza e ai relativi manufatti.

-

## Art. 54

### Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCA

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCA, in considerazione delle caratteristiche storico-architettoniche e artistiche rilevate in questa tipologia di edifici, nel territorio comunale di Nonantola, debbono prevedere:
    - a) la valorizzazione, il restauro e il ripristino degli elementi architettonico-decorativi (cornici e riquadrature di porte e/o finestre, cornicioni, cornici marcapiano, ecc.); la valorizzazione e il restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi e decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, ecc.), sia all'interno che all'esterno dell'edificio. L'impossibilità di recupero degli elementi artistico-decorativi deve essere oggetto di specifica asseverazione da parte del tecnico progettista, corredata da idonea documentazione fotografica, motivando le ragioni del mancato recupero;
    - b) la valorizzazione degli aspetti architettonici, con interventi di ripristino dei valori originali, mediante:
      - il mantenimento dell'impianto tipologico originale, quando conservato,
      - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture,
      - il restauro e il ripristino degli ambienti interni,
      - la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici, assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio;
    - c) il recupero, mediante consolidamento o parziale rinnovamento e ripristino delle strutture, con tecnica di cuci-scuci, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali originari:
      - murature portanti sia interne che esterne,
      - solai e volte,
      - scale,
      - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale.E' ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala, in aggiunta a quelle originarie, per ragioni distributive e funzionali, nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario;
    - d) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
    - e) 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 e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista;
    - f) la salvaguardia dell'assetto volumetrico originario, con esclusione per la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, quando non presenti originariamente;
    - g) il mantenimento dell'altezza dei fronti dell'edificio. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni. Eventuali cordolature, necessarie a fini strutturali e quindi ammissibili, dovranno essere realizzate senza dare luogo a modifiche della linea di gronda dell'edificio.Le superfetazioni da eliminare, in quanto incongrue rispetto all'impianto originario, devono essere demolite ma, qualora siano legittimamente edificate, è possibile recuperarne la superficie (SU+SA) in un nuovo corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio oggetto di tutela, anche accorpendo la superficie (SU+SA) di più superfetazioni.
2. I progetti di restauro e risanamento conservativo degli edifici identificati con la sigla RCA devono essere redatti, sulla base di un accurato rilievo geometrico e fotografico e di un'approfondita analisi storica

dell'immobile interessato dall'intervento, che metta in evidenza gli elementi di pregio sotto il profilo tipologico, architettonico e storico-artistico del fabbricato e 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.

3. I corpi di fabbrica edificati come ampliamento organico del fabbricato principale, non classificabili come elementi estranei all'organismo edilizio e legittimati, possono essere recuperati. Al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, mantenendone la leggibilità rispetto al corpo di fabbrica principale, potranno essere proposte soluzioni progettuali con ricorso a soluzioni architettoniche e a materiali non necessariamente omogenei a quelli dell'edificio principale. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, sottoponendo il progetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b) della LR 15/2013.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCA deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree, in presenza di giardini di impianto storico, è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini e l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
5. 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, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni della presente Disciplina e della legislazione vigente in materia.
6. Nell'area di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCA, in presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro (non addossate all'edificio), funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale, occupando una superficie massima di 50 mq. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
7. Per gli edifici identificati con la sigla RCA, le misure di incentivazione relative ai maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture o alle deroghe relative alle distanze, previste dalla legislazione vigente in materia energetica, potranno essere applicate nei limiti imposti dal presente articolo relativamente alla tutela delle caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative dell'edificio oggetto di intervento. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative del fabbricato, sottoponendo il progetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b) della LR 15/2013.

#### **Art. 55**

##### **Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCB**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCB, in considerazione delle caratteristiche storico-architettoniche rilevate in questa tipologia di edifici, nel territorio comunale di Nonantola, debbono prevedere:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
    - il mantenimento dell'impianto tipologico originario, quando conservato,

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato. Con specifico riferimento all'assetto delle aperture, è ammessa la possibilità di realizzare nuove aperture o di tamponare aperture esistenti, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, ovvero di realizzare aperture più grandi di quelle originarie, al piano terreno, per favorire una migliore e più diretta relazione con l'area di pertinenza del fabbricato, ricercando un armonico rapporto proporzionale fra larghezza ed altezza delle finestre e nel rispetto degli allineamenti verticali, centrati con le finestre dei piani superiori. Quando l'andamento della copertura sia volumetricamente discontinuo, è ammesso prevedere la modifica dei volumi di copertura, al fine di armonizzare le falde di copertura;
  - il recupero degli ambienti interni, garantendo la riconoscibilità degli ambienti maggiormente significativi, evidenziando, ove del caso, la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi, anche soppalcati, evitando di tagliare eventuali volte esistenti; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati. E' ammessa la realizzazione di ulteriori corpi scala, per ragioni distributive e funzionali, nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario,
  - la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici, assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio;
- b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti e nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio; sono ammessi interventi di sostituzione della copertura, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni 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;
- e) la salvaguardia dell'assetto volumetrico originario, con esclusione per la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, quando non presenti originariamente,
- f) il mantenimento dell'altezza dei fronti dell'edificio, con riferimento alla definizione di cui alla DAL 279/2010. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni. Eventuali cordolature necessarie a fini strutturali e quindi ammissibili, dovranno essere realizzate senza dar luogo a modifiche della linea di gronda dell'edificio.

Gli interventi dovranno in ogni caso salvaguardare gli elementi che rivestano particolare interesse sotto il profilo architettonico o tipologico o artistico, eventualmente presenti.

Con riferimento agli edifici identificati con la sigla RCB, le superfetazioni da eliminare, in quanto incongrue rispetto all'impianto originario, devono essere demolite ma, qualora siano legittimamente edificate, è possibile recuperarne la superficie (SU+SA) in un nuovo corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio oggetto di tutela, anche accorpando la superficie (SU+SA) di più superfetazioni.

Nel territorio rurale, in presenza di superfetazioni legittimamente in essere che non sia possibile spostare in un nuovo corpo di fabbrica, per ragioni distributive o spaziali relative all'assetto della corte aziendale o per non danneggiare colture frutticole o viticole in atto, è possibile prevederne una integrazione, il più

possibile armonica, con l'edificio tutelato, allegando al progetto una specifica dichiarazione del proprietario e del progettista con la quale si dimostri l'impossibilità di spostarle.

2. I progetti di restauro e risanamento conservativo degli edifici identificati con la sigla RCB devono essere redatti sulla base del rilievo geometrico e fotografico e dell'analisi storica dell'immobile che metta in evidenza gli elementi di pregio sotto il profilo tipologico, architettonico e storico-artistico del fabbricato e 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.
3. I corpi di fabbrica edificati come ampliamento organico del fabbricato principale, non classificabili come elementi estranei all'organismo edilizio e legittimati, possono essere recuperati. Al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, mantenendone la leggibilità rispetto al corpo di fabbrica principale, potranno essere proposte soluzioni progettuali con ricorso a soluzioni architettoniche e a materiali non necessariamente omogenei a quelli dell'edificio principale. La proposta verrà valutata dall'Amministrazione comunale, sottoponendo il progetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b) della LR 15/2013.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCB deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.
5. 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, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente PUG e della legislazione vigente in materia.
6. Nell'area di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCB, in presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale, occupando una superficie massima di 50 mq. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare coerenti con le caratteristiche dell'edificio e con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
7. Nei fienili identificati con la sigla RCB, è ammessa l'eliminazione dell'originaria partizione interna, sia in orizzontale che in verticale, al fine di poter ospitare mezzi agricoli, anche di grandi dimensioni, foraggio imballato o altri materiali di stoccaggio o prodotti dell'attività agricola o al fine di essere utilizzati per attività complementari all'agricoltura (essiccatoi per cereali, attività di stagionatura di prodotti agro-alimentari, acetaie, sfruttando la naturale ventilazione consentita dalle gelosie, impianti di conservazione di frutta e verdura, ecc.) compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018 di cui al D.M. 17/01/2018, ove applicabile. Ove necessario, per accedere con i mezzi agricoli, sono ammesse aperture di dimensione idonee, avendo cura di ricavarle sul lato corto dell'edificio e con infisso arretrato rispetto alla muratura, oppure sul lato lungo, in armonia con l'assetto delle aperture esistenti; ove siano presenti aperture caratterizzate dalla presenza di pilastri o paraste, esse potranno essere anche tamponate ovvero chiuse da infissi, avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento dovrà in ogni caso essere collocato in posizione arretrata rispetto al profilo esterno degli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro).
8. Per gli edifici identificati con la sigla RCB, le misure di incentivazione relative ai maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture o alle deroghe relative alle distanze, previste dalla legislazione

vigente in materia energetica, potranno essere applicate nei limiti imposti dal presente articolo relativamente alla tutela delle caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative dell'edificio oggetto di intervento. In particolare, ove siano presenti apparati decorativi (cornici, cornici marcapiano, cornicioni, riquadrature di porte e finestre, ecc.) in corrispondenza delle facciate, le misure di incentivazione relative alla possibilità di realizzare cappotti esterni, sono ammissibili solo nei casi di cui al precedente comma 1, lettera b1) con l'obbligo di riproporli nelle medesime forme e dimensioni. Negli altri casi, in presenza di apparati decorativi o architettonici, potranno essere adottati isolamenti posti nella parte interna delle pareti perimetrali o all'interno delle murature. Le proposte verranno valutate dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative del fabbricato, sottoponendo il progetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b) della LR 15/2013. Quando siano previsti coibentazioni o tetti ventilati, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, gli interventi dovranno essere realizzati mantenendo fissa l'altezza corrispondente alla intersezione fra la parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura, anche con modifica della linea di gronda, avendo cura di mitigare l'impatto visivo determinato dal maggiore spessore di copertura, con l'adozione di accorgimenti tecnici che riproducano, in gronda, uno spessore simile a quello originario.

#### **Art. 56**

##### **Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCC**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCC, in considerazione delle caratteristiche storico-architettonico-tipologico-testimoniale rilevate in questa tipologia di edifici, nel territorio comunale di Nonantola, debbono prevedere:
  - il mantenimento dell'impianto tipologico originario, quando conservato,
  - il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, ovvero la realizzazione di nuovi interventi strutturali,
  - il consolidamento della copertura esistente ovvero la sostituzione della stessa, con ripristino del manto di copertura originale,
  - il recupero dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato. Con specifico riferimento all'assetto delle aperture, è ammessa la possibilità di realizzare nuove aperture o di tamponare aperture esistenti, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, ovvero di realizzare aperture più grandi di quelle originarie, al piano terreno, per favorire una migliore e più diretta relazione con l'area di pertinenza del fabbricato, ricercando un armonico rapporto proporzionale fra larghezza ed altezza delle finestre e nel rispetto degli allineamenti verticali, centrati con le finestre dei piani superiori. Quando il fronte edificato sia composto da più unità edilizie o da più corpi di fabbrica, è inoltre ammesso prevedere l'allineamento delle linee di gronda dei vari fronti, anche con modeste sopraelevazioni non superiori a 1 metro, al fine di armonizzare la quota della copertura. Quando l'andamento della copertura sia volumetricamente discontinuo, è ammesso prevedere la modifica dei volumi di copertura, al fine di armonizzare le falde di copertura;
  - il riordino funzionale e compositivo delle relative aree di pertinenza;
  - il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti; è ammessa la modifica dei corpi scala esistenti e la realizzazione di nuovi corpi scala, nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario;

- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la salvaguardia dell'assetto volumetrico originario, con esclusione per la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, quando non presenti originariamente,
- il mantenimento dell'altezza dei fronti dell'edificio, con riferimento alla definizione di cui alla DAL 279/2010. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni se non ne caso del precedente punto linea che ammette la modifica dei volumi di copertura, al fine di armonizzare le falde di copertura, quando l'andamento della copertura stessa sia volumetricamente discontinuo (nei casi, ad es., in cui il fronte sia composto da più unità edilizie o da più corpi di fabbrica). Le sopraelevazioni necessarie per armonizzare le falde di copertura non potranno comunque superare i 50 cm. Eventuali cordolature necessarie a fini strutturali e quindi ammissibili, dovranno essere realizzate senza dar luogo a modifiche della linea di gronda dell'edificio, ovvero alla linea di gronda ridefinita dal riassetto dei volumi di copertura necessario per armonizzare le falde di copertura.

Gli interventi dovranno in ogni caso salvaguardare gli elementi che rivestano particolare interesse sotto il profilo architettonico o tipologico o artistico, eventualmente presenti.

Le superfetazioni da eliminare, in quanto incongrue rispetto all'impianto originario, devono essere demolite ma, qualora siano legittimamente edificate, è possibile recuperarne la superficie (SU+SA) in un nuovo corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio oggetto di tutela, anche accorpendo la superficie (SU+SA) di più superfetazioni.

Nel territorio rurale, in presenza di superfetazioni legittimamente in essere che non sia possibile spostare in un nuovo corpo di fabbrica, per ragioni distributive o spaziali relative all'assetto della corte aziendale o per non danneggiare colture frutticole o viticole in atto, è possibile prevederne una integrazione, il più possibile armonica, con l'edificio tutelato, allegando al progetto una specifica dichiarazione del proprietario e del progettista con la quale si dimostri l'impossibilità di spostarle.

2. 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, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente PUG e della legislazione vigente in materia.
3. Nell'area di pertinenza degli edifici identificati con la sigla RCC, in presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale, occupando una superficie massima di 50 mq. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare coerenti con le caratteristiche dell'edificio e con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
4. Nei fienili identificati con la sigla RCC, è ammessa l'eliminazione dell'originaria partizione interna, sia in orizzontale che in verticale, al fine di poter ospitare mezzi agricoli, anche di grandi dimensioni, foraggio imballato o altri materiali di stoccaggio o prodotti dell'attività agricola o al fine di essere utilizzati per attività complementari all'agricoltura (essiccatoi per cereali, attività di stagionatura di prodotti agro-alimentari, acetaie, sfruttando la naturale ventilazione consentita dalle gelosie, impianti di conservazione di frutta e verdura, ecc.) compatibilmente con le esigenze di sicurezza delle strutture ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018 di cui al D.M. 17/01/2018, ove applicabile. Ove necessario, per accedere con i mezzi agricoli, sono ammesse aperture di dimensione idonee, avendo cura di ricavarle

sul lato corto dell'edificio e con infisso arretrato rispetto alla muratura, oppure sul lato lungo, in armonia con l'assetto delle aperture esistenti; ove siano presenti aperture caratterizzate dalla presenza di pilastri o paraste, esse potranno essere anche tamponate ovvero chiuse da infissi, avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento dovrà in ogni caso essere collocato in posizione arretrata rispetto al profilo esterno degli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro).

5. Per gli edifici identificati con la sigla RCC, le misure di incentivazione relative ai maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture o alle deroghe relative alle distanze, previste dalla legislazione vigente in materia energetica, potranno essere applicate nei limiti imposti dal presente articolo relativamente alla tutela delle caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative dell'edificio oggetto di intervento. In particolare, ove siano presenti apparati decorativi (cornici, cornici marcapiano, cornicioni, riquadrature di porte e finestre, ecc.) in corrispondenza delle facciate, le misure di incentivazione relative alla possibilità di realizzare cappotti esterni, sono ammissibili solo nei casi di cui al precedente comma 1, lettera b) con l'obbligo di riproporli nelle medesime forme e dimensioni. Negli altri casi, in presenza di apparati decorativi o architettonici, potranno essere adottati isolamenti posti nella parte interna delle pareti perimetrali o all'interno delle murature. Le proposte verranno valutate dall'Amministrazione comunale, in relazione alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche e artistico-decorative del fabbricato, sottoponendo il progetto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b) della LR 15/2013. Quando siano previsti coibentazioni o tetti ventilati, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, gli interventi dovranno essere realizzati mantenendo fissa l'altezza corrispondente alla intersezione fra la parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura, anche con modifica della linea di gronda, avendo cura di mitigare l'impatto visivo determinato dal maggiore spessore di copertura, con l'adozione di accorgimenti tecnici che riproducano, in gronda, uno spessore simile a quello originario.
6. I progetti di restauro e risanamento conservativo degli edifici identificati con la sigla RCC devono essere redatti sulla base del rilievo geometrico e fotografico e dell'analisi storica dell'immobile che metta in evidenza gli elementi di pregio sotto il profilo tipologico, architettonico e storico-artistico del fabbricato e 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.

---

## CITTA' PUBBLICA

---

### Art. 57

#### Composizione della città pubblica

1. La **Città pubblica** è costituita dall'insieme:
  - delle infrastrutture stradali e ciclabili che innervano il territorio urbanizzato,
  - del sistema delle Dotazioni territoriali che comprendono le attrezzature di servizio e spazi collettivi, l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS),
  - del sistema del verde pubblico, delle alberature stradali e dagli spazi pubblici interessati da alberature,
  - delle infrastrutture verdi e blu che interessano il territorio urbanizzato,
  - delle dotazioni ecologiche e ambientali,
  - della rete dei canali interrati e a cielo aperto,
  - delle attrezzature e infrastrutture tecnologiche.

## Art. 58

### Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi)

#### 1. Definizione

Lo "Schema strutturale di assetto delle aree urbane" del PUG individua, con grafia ideogrammatica, le Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi), ricadenti per la maggior parte nel Territorio Urbanizzato e, in minima parte, nel Territorio Extraurbano.

Le Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi) sono distinte per tipologia e per servizio/attrezzatura, a cui è associato un simbolo identificativo della tipologia di servizio/attrezzatura ed un colore, funzionale solo ad evidenziarli oppure una lettera (P per i parcheggi pubblici).

#### 2. Disciplina

Con riferimento alle Dotazioni territoriali esistenti, l'indicazione ideogrammatica è funzionale ad identificarne la localizzazione, nel contesto urbano o extraurbano in cui si collocano.

Gli interventi sugli edifici che ospitano Dotazioni territoriali esistenti sono realizzabili con intervento diretto. E' altresì ammessa la presentazione di AO e PAIP includenti Dotazioni territoriali.

Nel rispetto di eventuali vincoli storico-architettonici, gli interventi ammessi sugli edifici che ospitano le Dotazioni territoriali sono tutti quelli necessari al miglioramento e all'efficientamento degli edifici che le ospitano sia in termini energetici che sismici, ma anche funzionali, compatibilmente con lo spazio a disposizione nell'area di impianto dell'attrezzatura, al fine di rispettare il relativo Indice RIE.

Quando la Strategia abbia indicato la necessità di ampliare o delocalizzare le Dotazioni territoriali, la simbologia indica:

- con una raggera di frecce rosse che puntano verso l'esterno le dotazioni che necessitano di rilocalizzazione o di ampliamento,
- con una raggera di frecce rosse che puntano verso l'interno la possibile localizzazione delle dotazioni per le quali è stata indicata la necessità di rilocalizzazione,
- con una raggera di frecce rosse che puntano all'esterno ma orientate in una direzione laterale, le dotazioni che necessitano di ampliamento verso l'esterno del Territorio Urbanizzato, per garantire continuità d'uso alla dotazione.

Gli interventi di ampliamento (AM) degli edifici che ospitano le Dotazioni territoriali dovranno contemplare il contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, sia in termini energetici che sismici. L'ampliamento sarà ammissibile compatibilmente con lo spazio a disposizione nell'area di impianto dell'attrezzatura al fine di rispettare il relativo Indice RIE.

In presenza di eventuali vincoli storico-architettonici, l'ampliamento non è ammesso.

#### 3. Usi ammessi

Per gli edifici esistenti che ospitano Dotazioni territoriali, la destinazione d'uso corrente dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento è quella definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013; tale destinazione può essere modificata, compatibilmente con l'impianto tipologico qualora l'edificio sia soggetto a tutela, verso gli usi riconducibili alle categorie funzionali di seguito elencate:

d)	direzionale:	
	U.23b	Attrezzature private per l'istruzione e la formazione
	U.28b	Attrezzature socio-sanitarie private
e)	commerciale:	

	U.4	Esercizi commerciali di vicinato
	U.7	Pubblici esercizi
	U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
g)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	
	U.3a	Residenza collettiva pubblica
	U.10b	Locali per lo spettacolo (pubblici)
	U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
	U.21a	Attrezzature sportive pubbliche
	U.22	Attrezzature per il verde
	U.23a	Attrezzature pubbliche per l'istruzione
	U.24	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
	U.28a	Attrezzature socio-sanitarie pubbliche
	U.29	Attrezzature culturali

In caso di dismissione della Dotazione territoriale, per suo trasferimento in altra area o per esaurimento della tipologia di servizio, gli usi ammessi sono riconducibili a quelli ammessi nel contesto urbano circostante. Per le nuove Dotazioni territoriali gli usi ammessi sono indicati nella tabella che precede, valutandone la compatibilità con il contesto del nuovo insediamento.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli edifici che ospitano Dotazioni territoriali, gli interventi edilizi dovranno rispettare i parametri riportati nella tabella seguente:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SU	SU per gli edifici soggetti a tutela	=	SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PUG.
RIE	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RIE <math>\geq</math> 4 per gli interventi di nuova costruzione (NC) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti,</li> <li>- RIE <math>\geq</math> 2,5 per gli interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti, con riferimento al sedime totale del fabbricato (esistente + ampliamento),</li> <li>- RIE_P (RIE di progetto) <math>\geq</math> RIE_F (RIE di stato di fatto): per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.</li> </ul>
Ip	Indice di Permeabilità	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% della Superficie Fondiaria, per gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ampliamento (AM) (con riferimento al sedime totale del fabbricato: esistente + ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC)</li> <li>- non inferiore all'Ip esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti</li> </ul>
MRI	Misure di risparmio idrico	=	Gli interventi di NC, REC, RE, AM sono soggetti agli obblighi di cui al precedente art. 7 comma 4
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Esistente</li> <li>- 3 piani per gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ampliamento (AM) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) incrementabili se gli edifici contermini sui due lati dell'edificio, lungo strada, hanno un numero superiore di piani o qualora si operi su un edificio esistente che già dispone di un numero superiore di piani.</li> </ul>

VL	Visuale libera	=	0,5
Dc	Distanza dai confini di proprietà	=	- Esistente - 5 m per gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) (con riferimento alla porzione in ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC). Per le strutture che sostengono il verde rampicante di ombreggiamento dei parcheggi, non è imposta una distanza minima dai confini di proprietà.
De	Distanze tra edifici	=	10 m tra pareti finestrate e comunque nel rispetto della legislazione vigente
Ds	Distanza dalle strade	=	- Esistente - 5 m per gli interventi di nuova costruzione (NC), ampliamento (AM) (con riferimento alla porzione in ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC)
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	Da definire in sede progettuale, in relazione alle specifiche esigenze. I nuovi parcheggi (superficie minima dei posti auto come da Codice della Strada) dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	Da definire in sede progettuale, in relazione alle specifiche esigenze. Qualora realizzati all'aperto, i nuovi parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.

Le nuove Dotazioni territoriali dovranno preferibilmente interessare ambiti del territorio urbanizzato, in lotti singoli o nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana. In considerazione delle condizioni di pericolosità idraulica del territorio comunale, qualora non sia praticabile operare nell'ambito del Territorio Urbanizzato, l'eventuale consumo di suolo per dotazioni territoriali potrà interessare esclusivamente ambiti a pericolosità idraulica media (P3a) e bassa (P3b), al fine di evitare l'esposizione di edifici nei confronti del rischio idraulico e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

In entrambi i casi, per le nuove Dotazioni territoriali non è predefinita una superficie edificabile massima, il cui limite viene determinato dall'applicazione dell'Indice RIE e dal rispetto degli altri parametri indicati nella tabella che precede.

## Art. 59

### Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ed Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

#### 1. Definizione

Gli **alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)** sono gestiti dal Comune ai sensi della LR 24/2001. Il PUG concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, per rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali, attraverso l'incremento e la rigenerazione del patrimonio pubblico di alloggi.

Per gli **alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**, il PUG recepisce la definizione di "alloggio sociale" contenuta nel D.M. 22.4.2008:

*"E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie."*

Lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è finalizzato a rispondere alla domanda di alloggi a canone convenzionato tramite azioni di partenariato pubblico-privato attivate grazie a politiche urbanistiche; esso risulta particolarmente dedicato a quei cittadini che, seppur non aventi titolo per accedere all'edilizia residenziale pubblica, non presentino adeguate capacità economico-finanziarie per soddisfare la propria domanda di alloggio tramite gli ordinari meccanismi di mercato.

Possono rientrare nella definizione di ERS anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati tramite ricorso a contributi od agevolazioni pubbliche.

La realizzazione di alloggi ERS, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico (Dotazione territoriale), ai sensi dell'art. A-6-bis dell'Allegato A della LR 20/2000<sup>39</sup> da cedersi gratuitamente al Comune oppure da locarsi a condizioni economiche stabilite dal Comune; in tale ultimo caso potranno essere considerati quali alloggi ERS esclusivamente immobili destinati alla locazione temporanea per almeno 14 anni, con la possibilità di alienarli in proprietà ai conduttori solo al termine di tale periodo, ed i cui inquilini siano individuati dal Comune.

## 2. Disciplina

Con riferimento agli **alloggi ERP**:

Al fine di concorrere alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, operando, secondo i principi di contenimento del consumo di suolo, il PUG prevede, in sede di ripianificazione di comparti decaduti, la realizzazione di idonee, proporzionate e sostenibili quantità di alloggi ERP, da cedersi al Comune.

La convenzione di cui all'art. 38, co. 3, lett. b) della LR 24/2017 disciplina compiutamente tale realizzazione e cessione degli alloggi ERP prevedendo, tra l'altro i termini, la superficie e le caratteristiche degli alloggi, la classe energetica, le garanzie e le clausole di tutela per il Comune. La relazione di cui all'art. 38, co. 3, lett. c) è integrata con la specifica dimostrazione della sostenibilità della fattibilità e sostenibilità dell'intervento con riferimento alla quota di alloggi ERP da realizzare.

Con riferimento agli **alloggi ERS**:

Il PUG, in attuazione della LR 24/2001, assume la necessità di incrementare la disponibilità di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente e contrastando il consumo di suolo.

Il Comune inserisce nelle convenzioni urbanistiche apposite clausole di prelazione in caso di cessione degli alloggi ERS ed altre clausole di tutela delle proprie ragioni al fine di rendere efficaci le politiche abitative.

In caso di realizzazione di nuova edificazione residenziale all'esterno del territorio urbanizzato per la realizzazione di interventi di ERS, ai sensi dell'art. 5, co. 3, lett. b) della LR 25/2017, la relazione di cui all'art. 38, co. 3, lett. c) deve fornire specifica dimostrazione della fattibilità e sostenibilità dell'intervento con riferimento alla quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento nonché giustificazione del consumo di suolo. In tali casi, in considerazione delle condizioni di pericolosità idraulica del territorio comunale, al fine di ridurre l'esposizione di edifici nei confronti del rischio idraulico e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, le nuove aree per la realizzazione di ERS, compresa la quota di edilizia libera necessaria per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento, non potranno ricadere in ambiti a pericolosità idraulica molto elevata (P.1), elevata (P2a) e alta (P2b).

Gli AO ed i PAIP aventi ad oggetto interventi di addensamento o sostituzione urbana, comprensivi anche di quelli di rigenerazione urbana, prevedono la realizzazione di una quantità di alloggi ERS nella misura minima del 10% degli alloggi complessivi; la convenzione urbanistica definisce le caratteristiche edilizie degli alloggi

---

<sup>39</sup> Le definizioni uniformi contenute nell'Allegato A della LR 20/2000 restano vigenti sino all'emanazione dell'Atto di coordinamento tecnico previsto dall'art. 29, co. 2, della LR 24/2017.

ERS e contiene apposite clausole di prelazione a favore del Comune in caso di cessione degli alloggi ed altre clausole di tutela delle proprie ragioni al fine di rendere efficaci le politiche abitative.

## Art. 60

### Attrezzature e infrastrutture tecnologiche

#### 1. Definizione

Lo "Schema strutturale di assetto delle aree urbane" del PUG individua, con grafia ideogrammatica, le **Attrezzature tecnologiche**, ricadenti parte nel Territorio Urbanizzato e parte nel Territorio Extraurbano.

Le Attrezzature tecnologiche sono distinte per tipologia:

- Cimiteri,
- Depuratori,
- Centri di raccolta (CDR).

Le fasce di rispetto dei Cimiteri e dei Depuratori sono riportate nella Tavola dei vincoli "Limiti e rispetti" e sono disciplinate agli Artt. 40 e 41.

La Tavola dei vincoli "Limiti e rispetti" riporta l'indicazione delle **Infrastrutture tecnologiche** e delle relative fasce di rispetto di:

- Elettrodotti,
- Gasdotti,

che sono disciplinate agli Artt. 42 e 43.

#### 2. Disciplina

Nelle aree ove sono insediate Attrezzature tecnologiche, è ammesso l'insediamento degli usi riconducibili alla seguente categoria funzionale:

g)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	
	U.25	Infrastrutture tecniche e tecnologiche.
	U.26	Impianti di trasmissione via etere
	U.27	Attrezzature per la mobilità
	U.30	Cimiteri

La realizzazione di nuove attrezzature tecnologiche potrà essere effettuata mediante la procedura di realizzazione delle opere pubbliche ovvero mediante quella prevista dalla disciplina di settore.

## CITTA' DA RIQUALIFICARE

---

## Art. 61

### Tessuti urbani prevalentemente residenziali

#### 1. Definizione

Il PUG individua, tramite univoca rappresentazione cartografica, i tessuti urbani prevalentemente residenziali sia in corrispondenza del capoluogo che in corrispondenza delle frazioni.

I Tessuti urbani prevalentemente residenziali sono caratterizzati dalla presenza di edifici che necessitano diffusamente di interventi di qualificazione energetica e sismica, costruiti entro lotti di pertinenza di piccola o media dimensione con presenza di alberature o piccoli giardini.

## 2. Disciplina

Nel rispetto di eventuali vincoli storico-architettonici, gli interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti sono tutti quelli necessari al miglioramento e all'efficientamento degli edifici, sia in termini energetici che sismici, ma anche funzionali, compatibilmente con lo spazio a disposizione nell'area di impianto dell'edificio, al fine di rispettare il relativo Indice RIE.

Gli interventi sugli edifici esistenti nei Tessuti urbani prevalentemente residenziali sono realizzabili con intervento diretto. E' altresì ammessa la presentazione di AO e PAIP includenti Tessuti urbani prevalentemente residenziali.

Gli interventi di ampliamento (AM) degli edifici esistenti dovranno contemplare il contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, sia in termini energetici che sismici. L'ampliamento sarà ammissibile compatibilmente con lo spazio a disposizione nell'area di impianto dell'edificio al fine di rispettare il relativo Indice RIE.

In presenza di eventuali vincoli storico-architettonici, l'ampliamento non è ammesso.

Per gli interventi di nuova costruzione (NC) nei lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), si applicano i parametri indicati ai commi riportati di seguito.

## 3. Usi ammessi

Per gli edifici esistenti nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, la destinazione d'uso corrente dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento è quella definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013; tale destinazione può essere modificata, compatibilmente con l'impianto tipologico qualora l'edificio sia soggetto a tutela, verso gli usi riconducibili alle categorie funzionali elencate di seguito. Qualora si confermi l'attività produttiva esistente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

Gli ampliamenti (AM), gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC) sono ammessi esclusivamente nel caso di dismissione dell'attività produttiva con modifica della destinazione d'uso verso gli usi riconducibili alle categorie funzionali di seguito elencate:

a)	residenziale:	
	U.1	Residenza
b)	turistico ricettiva:	
	U.2	Attività ricettive
	U.3b	Residenza collettiva privata
c)	produttivo:	
	U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
	U.13b	Piccole officine e laboratori artigianali
d)	direzionale:	
	U.11	Piccoli uffici e studi professionali
	U.12	Attività terziarie e direzionali
	U.21b	Attrezzature sportive private
	U.23b	Attrezzature private per l'istruzione e la formazione
	U.28b	Attrezzature socio-sanitarie private
e)	commerciale:	
	U.4	Esercizi commerciali di vicinato

	U.5.1	Medio-piccole strutture di vendita: (attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 251 mq e 1.500 mq). Si distinguono in: - U.5.1a - Medio-piccole strutture di vendita alimentari - U.5.1b - Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
	U.7	Pubblici esercizi
	U.31	Distributori di carburante (solo se esistenti)
	U.34	Commercio al dettaglio all'aperto
g)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	
	U.3a	Residenza collettiva pubblica
	U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
	U.21a	Attrezzature sportive pubbliche
	U.22	Attrezzature per il verde
	U.23a	Attrezzature pubbliche per l'istruzione
	U.24	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
	U.28a	Attrezzature socio-sanitarie pubbliche
	U.29	Attrezzature culturali

Per gli edifici esistenti ove siano già insediate attività produttive non compatibili con l'uso prevalentemente residenziale del tessuto urbano che li ospita, qualora si preveda la conferma dell'attività produttiva, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

Per gli edifici esistenti ove siano già insediate attività commerciali o terziarie, sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Per gli edifici di nuova costruzione gli usi ammessi sono indicati nella tabella che precede, valutandone la compatibilità con il contesto del nuovo insediamento.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

Nei tessuti urbani prevalentemente residenziali non è predefinita una superficie edificabile massima, il cui limite viene determinato dall'applicazione dell'Indice RIE e dal rispetto dei parametri indicati di seguito.

Per gli interventi di nuova costruzione (NC) nei lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) e di ampliamento (AM), si applicano i parametri indicati ai commi riportati di seguito.

Nei tessuti urbani prevalentemente residenziali sono ammessi gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
RIE	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio	=	- RIE $\geq$ 4 per gli interventi di nuova costruzione (NC) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti, - RIE $\geq$ 2,5 per gli interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti, con riferimento al sedime totale del fabbricato (esistente + ampliamento), - RIE_P (RIE di progetto) $\geq$ RIE_F (RIE di stato di fatto) per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.
Ip	Indice di Permeabilità	=	- $\geq$ 40% (corrispondente ad una superficie permeabile minima del 40% della Superficie Fondiaria), per gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ampliamento (AM) (con riferimento al sedime totale del fabbricato: esistente + ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC)

			- non inferiore all'Ip esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.
Rc	Rapporto di copertura	=	- ≤ 30% (corrispondente ad una superficie coperta massima del 30% della Superficie Fondiaria), per gli interventi di nuova costruzione (NC), di ampliamento (AM) (con riferimento al sedime totale del fabbricato: esistente + ampliamento) e di demolizione e ricostruzione (REC), - non superiore al Rc esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.
MRI	Misure di risparmio idrico	=	Gli interventi di NC, REC, RE, AM sono soggetti agli obblighi di cui al precedente art. 7 comma 4
Dc	Distanza dai confini di proprietà	=	- Esistente - 5 m per gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) con riferimento alla porzione in ampliamento e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC). Per le strutture che sostengono il verde rampicante di ombreggiamento dei parcheggi, non è imposta una distanza minima dai confini di proprietà.
De	Distanze tra edifici	=	10 m tra pareti finestrate e comunque nel rispetto della legislazione vigente
Ds	Distanza dalle strade	=	- Esistente - 5 m per gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) (con riferimento alla porzione in ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC)
VL	Visuale libera	=	0,5
Vpc	Quota condominiale di verde privato	=	20% della SF al netto della superficie coperta
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	- Esistente - 3 piani per gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ampliamento (AM) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) incrementabili se gli edifici contermini su tutti e quattro i lati hanno un numero superiore di piani o qualora si operi su un edificio esistente che già dispone di un numero superiore di piani.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	Richiesti per gli interventi di NC, AM, REC e per le modifiche di destinazione d'uso che determinino un incremento di carico urbanistico, con riferimento alle porzioni di SU interessate dall'intervento: 30 mq/100 mq SU (superficie minima dei posti auto come da Codice della Strada) da realizzare con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante, monetizzabili, anche in parte, nei casi in cui non vi siano le condizioni spaziali per realizzarli in loco.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	1 posto auto coperto per alloggio (superficie minima 2,70 x 5,20 m). Qualora non sia possibile ricavarli al coperto, i posti auto dovranno essere ricavati all'aperto, nell'area di pertinenza, con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.

## 5. Prescrizioni particolari

Il rilascio del permesso di costruire per interventi da realizzarsi nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, comportano la corresponsione di un contributo di sostenibilità ambientale finalizzato all'attuazione della Strategia "Rigenerare la città esistente" di cui all'Obiettivo n. 2 del PUG "Migliorare la qualità dell'ambiente urbano", attraverso l'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola"

che prevede di attuare gli interventi di desigillazione delle superfici impermeabilizzate, l'incremento delle superfici permeabili e l'impianto di nuove alberature, con interventi da attuarsi in corrispondenza dei parcheggi non alberati e delle strade dell'ambito produttivo di Nonantola, destinando una quota delle entrate derivanti dagli interventi edilizi ammessi negli ambiti residenziali e produttivi esistenti, prevedendo un apposito contributo aggiuntivo destinato a tale finalità di interesse generale e con l'istituzione di un apposito capitolo di spesa.

L'importo del contributo di sostenibilità ambientale, nonché le sue concrete modalità attuative, ad integrazione di quanto qui disposto, è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente. Questo è determinato in misura direttamente proporzionale alla superficie dell'intervento realizzato ed inversamente proporzionale all'incremento del RIE; la delibera stabilisce altresì una soglia di incremento del RIE oltre la quale il contributo non è dovuto. Le entrate derivanti dal contributo di sostenibilità ambientale sono espressamente vincolate al finanziamento dell'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola" ed il loro impiego deve essere espressamente documentato, assieme allo stato di realizzazione dell'Azione, nell'ambito del monitoraggio del PUG. Decorso 5 anni dalla corresponsione senza che la quota di contributo versato sia stata impegnata per l'attuazione dell'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4, il privato può chiederne la ripetizione (restituzione).

## Art. 62

### Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari

#### 1. Definizione

Il PUG individua, tramite univoca rappresentazione cartografica, i tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari sia in corrispondenza del capoluogo di Nonantola che in corrispondenza della frazione di Casette. Non sono presenti tessuti urbani produttivi/commerciali/terziari nelle altre frazioni del Comune di Nonantola.

I Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari sono caratterizzati dalla presenza di edifici che necessitano diffusamente di interventi di qualificazione energetica e sismica, costruiti entro lotti di pertinenza sostanzialmente saturi, con rapporti di copertura molto elevati e modestissima presenza di alberature e aree a prato.

#### 2. Disciplina

Gli interventi ammessi sugli edifici produttivi/commerciali/terziari esistenti sono tutti quelli necessari al miglioramento e all'efficientamento degli edifici, sia in termini energetici che sismici, ma anche funzionali, compatibilmente con lo spazio a disposizione nell'area di impianto dell'edificio, al fine di rispettare il relativo Indice RIE.

Gli interventi sugli edifici esistenti nei Tessuti urbani produttivi/commerciali/terziari sono realizzabili con intervento diretto. E' altresì ammessa la presentazione di AO e PAIP includenti Tessuti urbani produttivi/commerciali/terziari.

Gli interventi di ampliamento (AM) degli edifici esistenti dovranno contemplare il contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, sia in termini energetici che sismici. L'ampliamento sarà ammissibile compatibilmente con lo spazio a disposizione nell'area di impianto dell'edificio al fine di rispettare il relativo Indice RIE.

Per gli edifici esistenti ove siano già insediati usi residenziali, in edifici totalmente residenziali o in edifici prevalentemente non residenziali, non necessariamente in forma correlata alle attività produttive/commerciali/terziarie, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e

straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia conservativa (RE). Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC) se non con cambio d'uso verso gli usi della tabella che segue.

Per gli edifici esistenti ove siano già insediate attività commerciali o terziarie, sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

### 3. Usi ammessi

Per gli edifici esistenti nei tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari, la destinazione d'uso corrente dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento è quella definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013; tale destinazione può essere modificata, verso gli usi riconducibili alle categorie funzionali elencate di seguito. Lo stesso vale per gli ampliamenti (AM), gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC) e per la nuova costruzione (NC), ove sono ammessi gli usi riconducibili alle categorie funzionali di seguito elencate:

b)	turistico ricettiva:	
	U.2	Attività ricettive
c)	produttivo:	
	U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
	U.13b	Piccole officine e laboratori artigianali
	U.14	Artigianato di servizio agli automezzi
	U.15	Attività artigianali e industriali
	U.16	Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
	U.18a	Attività di rottamazione e lavorazione inerti
	U.18b	Attività operanti nel settore dei rifiuti
	U.32	Impianti fotovoltaici
d)	direzionale:	
	U.10b	Locali per lo spettacolo (privati)
	U.11	Piccoli uffici e studi professionali
	U.12	Attività terziarie e direzionali
	U.21b	Attrezzature sportive private
	U.23b	Attrezzature private per l'istruzione e la formazione
e)	commerciale:	
	U.4	Esercizi commerciali di vicinato
	U.5.1	Medio-piccole strutture di vendita: (attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 251 mq e 1.500 mq). Si distinguono in: - U.5.1a - Medio-piccole strutture di vendita alimentari - U.5.1b - Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
	U.7	Pubblici esercizi
	U.8	Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
	U.9	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
	U.19	Attività di rimessaggio veicoli
	U.31	Distributori di carburante (solo se esistenti)
	U.34	Commercio al dettaglio all'aperto
g)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	

	U.10b	Locali per lo spettacolo (pubblici)
	U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
	U.21a	Attrezzature sportive pubbliche
	U.25	Infrastrutture tecniche e tecnologiche
	U.26	Impianti di trasmissione via etere
	U.27	Attrezzature per la mobilità

Per gli edifici di nuova costruzione gli usi ammessi sono indicati nella tabella che precede, valutandone la compatibilità con il contesto del nuovo insediamento.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

Nei tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari non è predefinita una superficie edificabile massima, il cui limite viene determinato dall'applicazione dell'Indice RIE e dal rispetto dei parametri indicati di seguito.

Per gli interventi di nuova costruzione (NC) nei lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) e di ampliamento (AM), si applicano i parametri indicati ai commi riportati di seguito.

Nei tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari sono ammessi gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
RIE	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio	=	- RIE $\geq$ 2,5 per gli interventi di nuova costruzione (NC) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti, - RIE $\geq$ 1,5: per gli interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti, con riferimento al sedime totale del fabbricato (esistente + ampliamento), - RIE_P (RIE di progetto) $\geq$ RIE_F (RIE di stato di fatto) per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.
Ip	Indice di Permeabilità	=	- $\geq$ 25% (corrispondente ad una superficie permeabile minima del 25% della Superficie Fondiaria), per gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ampliamento (AM) (con riferimento al sedime totale del fabbricato: esistente + ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC), - non inferiore all'Ip esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.
MRI	Misure di risparmio idrico	=	Gli interventi di NC, REC, RE, AM sono soggetti agli obblighi di cui al precedente art. 7 comma 4
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	- Esistente, - 12 m per gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ampliamento (AM) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) o, per quest'ultimo caso, pari all'altezza dell'edificio esistente, qualora si operi su un edificio esistente che già presenta un'altezza superiore.
VL	Visuale libera	=	0,5
Dc	Distanza dai confini di proprietà	=	- Esistente, - 5 m per gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) (con riferimento alla porzione in ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC). Per le strutture che sostengono il verde rampicante di ombreggiamento

			dei parcheggi, non è imposta una distanza minima dai confini di proprietà.
De	Distanze tra edifici	=	10 m tra pareti finestrate e comunque nel rispetto della legislazione vigente
Ds	Distanza dalle strade	=	- Esistente, - 5 m per gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) (con riferimento alla porzione in ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione REC).
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	Richiesti per gli interventi di NC, AM, REC e per le modifiche di destinazione d'uso che determinino un incremento di carico urbanistico, con riferimento alle porzioni di SU interessate dall'intervento: 30 mq/100 mq di SU (superficie minima dei posti auto come da Codice della Strada) da realizzare con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante, monetizzabili, anche in parte, nei casi in cui non vi siano le condizioni spaziali per realizzarli in loco.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	30 mq/100 mq di SU (superficie minima 2,70 x 5,20 m). Qualora non sia possibile ricavarli al coperto, i posti auto potranno essere realizzati all'aperto, nell'area di pertinenza, con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.

## 5. Prescrizioni particolari

Il rilascio del permesso di costruire per interventi da realizzarsi nei tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari, comportano la corresponsione di un contributo di sostenibilità ambientale finalizzato all'attuazione della Strategia "Rigenerare la città esistente" di cui all'Obiettivo n. 2 del PUG "Migliorare la qualità dell'ambiente urbano", attraverso l'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola" che prevede di attuare gli interventi di desigillazione delle superfici impermeabilizzate, l'incremento delle superfici permeabili e l'impianto di nuove alberature, con interventi da attuarsi in corrispondenza dei parcheggi non alberati e delle strade dell'ambito produttivo di Nonantola, destinando una quota delle entrate derivanti dagli interventi edilizi ammessi negli ambiti residenziali e produttivi esistenti, prevedendo un apposito contributo aggiuntivo destinato a tale finalità di interesse generale e con l'istituzione di un apposito capitolo di spesa.

L'importo del contributo di sostenibilità ambientale, nonché le sue concrete modalità attuative, ad integrazione di quanto qui disposto, è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente. Questo è determinato in misura direttamente proporzionale alla superficie dell'intervento realizzato ed inversamente proporzionale all'incremento del RIE; la delibera stabilisce altresì una soglia di incremento del RIE oltre la quale il contributo non è dovuto. Le entrate derivanti dal contributo di sostenibilità ambientale sono espressamente vincolate al finanziamento dell'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola" ed il loro impiego deve essere espressamente documentato, assieme allo stato di realizzazione dell'Azione, nell'ambito del monitoraggio del PUG. Decorsi 5 anni dalla corresponsione senza che la quota di contributo versato sia stata impegnata per l'attuazione dell'Azione n. 4, il privato può chiederne la ripetizione (restituzione).

**Art. 63**  
**Localizzazioni puntuali**  
**di attività produttive/commerciali/terziarie**

**1. Definizione**

Lo "Schema strutturale di assetto delle aree urbane" del PUG individua, con grafia ideogrammatica, le localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie, ricadenti nei Tessuti urbani prevalentemente residenziali del Territorio Urbanizzato di Nonantola.

Le localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie sono rappresentate con un simbolo identificativo del tipo di attività presente. Sono altresì da considerare localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie, ancorché non identificate nella cartografia del PUG, le situazioni in cui, alla data di adozione del PUG, nell'ambito dei Tessuti urbani prevalentemente residenziali del Territorio Urbanizzato di Nonantola, sia documentabile la presenza di edifici totalmente destinati ad attività produttive/commerciali/terziarie o di attività produttive/commerciali/terziarie ospitate in una parte di un edificio residenziale.

Le localizzazioni puntuali delle attività produttive/commerciali/terziarie nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, rappresentate da edifici totalmente destinati ad attività produttive/commerciali/terziarie o da edifici residenziali che ospitano anche attività produttive/commerciali/terziarie in una parte dell'edificio, necessitano diffusamente di interventi di qualificazione energetica e sismica.

**2. Disciplina**

La Disciplina (non anche la cartografia) distingue le situazioni di edifici residenziali che ospitano attività produttive dalle situazioni di edifici che ospitano attività commerciali/terziarie, che dovranno essere documentate in sede progettuale, considerando le prime (a differenza dalle seconde) non compatibili con i tessuti urbani prevalentemente residenziali.

Per tale ragione, negli edifici totalmente o parzialmente utilizzati per attività produttive non sono ammessi ampliamenti (AM) né interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REC), né interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) che sono invece ammessi negli edifici totalmente o parzialmente utilizzati per attività commerciali/terziarie.

Gli interventi ammessi sugli edifici totalmente o parzialmente utilizzati per attività produttive sono la Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e quelli necessari al miglioramento e all'efficientamento degli edifici, sia in termini energetici che sismici, ammessi ovviamente anche negli edifici totalmente o parzialmente utilizzati per attività commerciali/terziarie.

Gli interventi sugli edifici esistenti che ospitano attività produttive/commerciali/terziarie nei Tessuti urbani prevalentemente residenziali sono realizzabili con intervento diretto. E' altresì ammessa la presentazione di AO e PAIP includenti edifici che ospitano attività produttive/commerciali/terziarie nei Tessuti urbani prevalentemente residenziali.

**3. Usi ammessi**

Per gli edifici esistenti nei tessuti urbani prevalentemente residenziali interessati da localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie, la destinazione d'uso corrente dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento è quella definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013; tale destinazione può essere modificata, verso gli usi riconducibili alle categorie funzionali elencate di seguito. Lo stesso vale per gli ampliamenti (AM) e gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), ove sono ammessi gli usi riconducibili alle categorie funzionali di seguito elencate:

a)	residenziale:	
	U.1	Residenza
b)	turistico ricettiva:	
	U.2	Attività ricettive
	U.3b	Residenza collettiva privata
c)	produttivo:	
	U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
	U.13b	Piccole officine e laboratori artigianali
d)	direzionale:	
	U.11	Piccoli uffici e studi professionali
	U.12	Attività terziarie e direzionali
	U.21b	Attrezzature sportive private
	U.23b	Attrezzature private per l'istruzione e la formazione
	U.28b	Attrezzature socio-sanitarie private
e)	commerciale:	
	U.4	Esercizi commerciali di vicinato
	U.5.1	Medio-piccole strutture di vendita: (attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 251 mq e 1.500 mq). Si distinguono in: - U.5.1a - Medio-piccole strutture di vendita alimentari - U.5.1b - Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
	U.7	Pubblici esercizi
	U.31	Distributori di carburante (solo se esistenti)
	U.34	Commercio al dettaglio all'aperto
g)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	
	U.3a	Residenza collettiva pubblica
	U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
	U.21a	Attrezzature sportive pubbliche
	U.22	Attrezzature per il verde
	U.23a	Attrezzature pubbliche per l'istruzione
	U.24	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
	U.28a	Attrezzature socio-sanitarie pubbliche
	U.29	Attrezzature culturali

Per gli edifici esistenti ove siano già insediate attività produttive non compatibili con l'uso prevalentemente residenziale del tessuto urbano residenziale che li ospita, qualora si preveda la conferma dell'attività produttiva, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

Per gli edifici esistenti ove siano già insediate attività commerciali o terziarie, sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli interventi su edifici interessati da localizzazioni puntuali di attività commerciali/terziarie ricadenti nei tessuti urbani prevalentemente residenziali non è predefinita una superficie edificabile massima, il cui limite viene determinato dall'applicazione dell'Indice RIE e dal rispetto dei parametri indicati di seguito.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) e di ampliamento (AM) su edifici interessati da localizzazioni puntuali di attività commerciali/terziarie, non ammissibili qualora si preveda la conferma delle attività produttive insediate, si applicano i parametri indicati ai commi riportati di seguito.

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
RIE	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RIE <math>\geq</math> 4 per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici residenziali esistenti che ospitano localizzazioni puntuali di attività commerciali/terziarie,</li> <li>- RIE <math>\geq</math> 2,5 per gli interventi di ampliamento (AM) di edifici residenziali esistenti che ospitano localizzazioni puntuali di attività commerciali/terziarie, con riferimento al sedime totale del fabbricato (esistente + ampliamento),</li> <li>- RIE <math>\geq</math> 1,5 per gli interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti, non residenziali, che ospitano localizzazioni puntuali di attività commerciali/terziarie, con riferimento al sedime totale del fabbricato (esistente + ampliamento),</li> <li>- RIE_P (RIE di progetto) <math>\geq</math> RIE_F (RIE di stato di fatto), per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.</li> </ul>
Ip	Indice di Permeabilità	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC):</li> <li>- <math>\geq</math> 40% (corrispondente ad una superficie permeabile minima del 40% della Superficie Fondiaria) e comunque non inferiore all'Ip esistente, nel caso di edifici residenziali che ospitano attività commerciali/terziarie in una parte dell'edificio,</li> <li>- <math>\geq</math> 25% (corrispondente ad una superficie permeabile minima del 25% della Superficie Fondiaria), nel caso di edifici che ospitano esclusivamente attività commerciali/terziarie,</li> <li>- non inferiore all'Ip esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti che ospitano attività commerciali/terziarie</li> </ul>
Rc	Rapporto di copertura	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>\leq</math> 30% (corrispondente ad una superficie coperta massima del 30% della Superficie Fondiaria) per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) e di ampliamento (AM) (con riferimento al sedime totale del fabbricato: esistente + ampliamento)</li> <li>- non superiore al Rc esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.</li> </ul>
MRI	Misure di risparmio idrico	=	Gli interventi di NC, REC, RE, AM sono soggetti agli obblighi di cui al precedente art. 7 comma 4
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	Esistente
VL	Visuale libera	=	0,5
Dc	Distanza dai confini di proprietà	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Esistente,</li> <li>- 5 m per gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) (con riferimento alla porzione in ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC).</li> </ul> <p>Per le strutture che sostengono il verde rampicante di ombreggiamento dei parcheggi, non è imposta una distanza minima dai confini di proprietà.</p>
De	Distanze tra edifici	=	10 m tra pareti finestrate e comunque nel rispetto della legislazione vigente
Ds	Distanza dalle strade	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Esistente,</li> <li>- 5 m per gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM)</li> </ul>

			(con riferimento alla porzione in ampliamento) e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC).
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	Richiesti per gli interventi di NC, AM, REC e per le modifiche di destinazione d'uso che determinino un incremento di carico urbanistico, con riferimento alle porzioni di SU interessate dall'intervento: 30 mq/100 mq SU (superficie minima dei posti auto come da Codice della Strada) da realizzare con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante, monetizzabili, anche in parte, nei casi in cui non vi siano le condizioni spaziali per realizzarli in loco.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	Per la residenza: 1 posto auto coperto per alloggio, ove presenti (superficie minima 2,70 x 5,20 m). Per la quota di attività non residenziali, 30 mq/100 mq di SU (superficie minima 2,70 x 5,20 m). Qualora non sia possibile realizzarli al coperto, i posti auto potranno essere realizzati all'aperto, nell'area di pertinenza, con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.

## 5. Prescrizioni particolari

Il rilascio del permesso di costruire per interventi da realizzarsi nelle localizzazioni puntuali di attività commerciali/terziarie, comportano la corresponsione di un contributo di sostenibilità ambientale finalizzato all'attuazione della Strategia "Rigenerare la città esistente" di cui all'Obiettivo n. 2 del PUG "Migliorare la qualità dell'ambiente urbano", attraverso l'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola" che prevede di attuare gli interventi di desigillazione delle superfici impermeabilizzate, l'incremento delle superfici permeabili e l'impianto di nuove alberature, con interventi da attuarsi in corrispondenza dei parcheggi non alberati e delle strade dell'ambito produttivo di Nonantola, destinando una quota delle entrate derivanti dagli interventi edilizi ammessi negli ambiti residenziali e produttivi esistenti, prevedendo un apposito contributo aggiuntivo destinato a tale finalità di interesse generale e con l'istituzione di un apposito capitolo di spesa.

L'importo del contributo di sostenibilità ambientale, nonché le sue concrete modalità attuative, ad integrazione di quanto qui disposto, è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente. Questo è determinato in misura direttamente proporzionale alla superficie dell'intervento realizzato ed inversamente proporzionale all'incremento del RIE; la delibera stabilisce altresì una soglia di incremento del RIE oltre la quale il contributo non è dovuto. Le entrate derivanti dal contributo di sostenibilità ambientale sono espressamente vincolate al finanziamento dell'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola" ed il loro impiego deve essere espressamente documentata, assieme allo stato di realizzazione dell'Azione, nell'ambito del monitoraggio del PUG. Decorso 5 anni dalla corresponsione senza che la quota di contributo versato sia stata impegnata per l'attuazione dell'Azione sopra citata, il privato può chiederne la ripetizione (restituzione).

## Art. 64

### Ambiti residenziali in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi vigenti

#### 1. Definizione

Gli **ambiti residenziali** in corso di attuazione sulla base di **strumenti urbanistici attuativi vigenti** corrispondono ai comparti che sono stati attivati sulla base del PRG previgente. Essi sono indicati, nello **"Schema strutturale di assetto del territorio"** del PUG, con una grafia ideogrammatica che, nel caso specifico, è rappresentata da una forma ovale con bordo di colore verde e coloritura interna sfumata di colore arancio. Nello **"Schema strutturale di assetto delle aree urbane"** del PUG, alla grafia ideogrammatica di cui sopra, è aggiunto un numero identificativo che consente di individuare, nella Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina, il comparto in corso di attuazione a cui la presente Disciplina necessariamente rimanda per i contenuti attuativi, la cui documentazione è depositata presso il Comune di Nonantola.

#### 2. Disciplina

Gli interventi e gli usi ammessi negli **ambiti residenziali** in corso di attuazione sono stabiliti dai relativi **strumenti urbanistici attuativi vigenti** depositati presso il Comune di Nonantola, a cui si aggiungono le prescrizioni indicate di seguito, alla luce della LR 24/2017 e del Quadro Conoscitivo del PUG.

I comparti con **strumenti urbanistici attuativi vigenti** che vengano completati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, devono adeguarsi anche a quanto stabilito dalla Disciplina particolare che segue al comma 3.

In caso di decadenza per esaurimento dei termini previsti dalla convenzione, la disciplina attuativa dovrà essere ridefinita tramite apposito AO o PAIP che ridefinisca le potenzialità edificatorie in misura comunque non superiore a quelle previste dallo strumento urbanistico decaduto e prevedendo la realizzazione di una quota di alloggi ERP, ai sensi dell'art. 59, la cui quantificazione dovrà essere definita con specifica dimostrazione della fattibilità e sostenibilità dell'intervento nella relazione di cui all'art. 38, co. 3, lett. c) integrata con riferimento alla quota di alloggi ERP da realizzare.

#### 3. Prescrizioni particolari

Le presenti Prescrizioni particolari sono dettate per superiori esigenze di sicurezza pubblica e di tutela dei beni della vita e del patrimonio e sono immediatamente cogenti per ogni intervento edilizio ed urbanistico. Al fine di non incrementare ulteriormente l'attuale rischio idraulico rispetto al rischio esistente, nonché di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, in tutto il territorio comunale e quindi, anche negli ambiti residenziali in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi vigenti, **è vietata la realizzazione di vani interrati e/o seminterrati.**

In considerazione della **pericolosità e criticità idraulica** del territorio nonantolano<sup>40</sup>:

- per gli **ambiti residenziali** con **strumento urbanistico attuativo vigente** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta (P2b)**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 34,

---

<sup>40</sup> La Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina indica, oltre alla destinazione prevalente (comparti residenziali o produttivi/commerciali/terziari), lo stato dei comparti (approvato e convenzionato, approvato ma non convenzionato, approvato con convenzione scaduta, strumento urbanistico attuativo presentato/ripresentato/ integrato entro il 31/12/2021), anche le condizioni di pericolosità e criticità idraulica dell'area in cui i comparti ricadono.

- per gli **ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo vigente** ricadenti nell'**Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente Art. 37.

Non sono presenti ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo vigente ricadenti in altre aree di pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano.

## Art. 65

### Ambiti produttivi in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi vigenti

#### 1. Definizione

Gli **ambiti produttivi** in corso di attuazione sulla base di **strumenti urbanistici attuativi vigenti** corrispondono ai comparti che sono stati attivati sulla base del PRG previgente. Essi sono indicati, nello "**Schema strutturale di assetto del territorio**" del PUG, con una grafia ideogrammatica che, nel caso specifico, è rappresentata da una forma ovale con bordo di colore verde e coloritura interna sfumata di colore viola. L'ambito soggetto a Piano Particolareggiato **di iniziativa pubblica (PIP)** è indicato, nello "**Schema strutturale di assetto del territorio**" del PUG, con una grafia ideogrammatica che, nel caso specifico, è rappresentata da una forma ovale con bordo di colore verde tratteggiato e coloritura interna sfumata di colore viola.

Nello "**Schema strutturale di assetto delle aree urbane**" del PUG, alla grafia ideogrammatica di cui sopra, è aggiunto un numero identificativo che consente di individuare, nella Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina, il comparto in corso di attuazione a cui la presente Disciplina necessariamente rimanda per i contenuti attuativi, la cui documentazione è depositata presso il Comune di Nonantola.

#### 2. Disciplina

Gli interventi e gli usi ammessi negli **ambiti produttivi** in corso di attuazione sono stabiliti dai relativi **strumenti urbanistici attuativi vigenti** depositati presso il Comune di Nonantola, a cui si aggiungono le prescrizioni indicate di seguito, alla luce della LR 24/2017 e del Quadro Conoscitivo del PUG.

I comparti con **strumenti urbanistici attuativi vigenti** che vengano completati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, e devono adeguarsi anche a quanto stabilito dalla Disciplina particolare che segue al comma 3.

In caso di decadenza per esaurimento dei termini previsti dalla convenzione, la disciplina attuativa dovrà essere ridefinita tramite apposito AO o PAIP che ridefinisca le potenzialità edificatorie in misura comunque non superiore a quelle previste dallo strumento urbanistico decaduto e prevedendo la cessione gratuita al Comune di appositi spazi per attività produttive che questo potrà utilizzare per attività quali co-working, spazi per start-up ed altre iniziative di promozione dell'imprenditoria, in particolare quella giovanile, la cui quantificazione è definita con specifica dimostrazione della sostenibilità della fattibilità e sostenibilità dell'intervento nella relazione di cui all'art. 38, co. 3, lett. c) integrata con riferimento alla quota di spazi per le attività rivolte all'imprenditoria giovanile da realizzare.

#### 3. Prescrizioni particolari

Le presenti Prescrizioni particolari sono dettate per superiori esigenze di sicurezza pubblica e di tutela dei beni della vita e del patrimonio e sono immediatamente cogenti per ogni intervento edilizio ed urbanistico. Al fine di non incrementare ulteriormente l'attuale rischio idraulico rispetto al rischio esistente, nonché di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, in tutto il territorio comunale e quindi, anche negli ambiti produttivi/commerciali/terziari in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi vigenti, **è vietata la realizzazione di vani interrati e/o seminterrati.**

In considerazione della **pericolosità e criticità idraulica** del territorio nonantolano<sup>41</sup>:

- per gli **ambiti produttivi** con **strumento urbanistico attuativo vigente** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P1)**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 7 del precedente Art. 32,
- per gli **ambiti produttivi** con **strumento urbanistico attuativo vigente** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta (P2b)**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 34),
- per gli **ambiti produttivi** con **strumento urbanistico attuativo vigente** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica media (P3b)**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 36,
- per gli **ambiti produttivi** con **strumento urbanistico attuativo vigente** ricadenti nell'**Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente Art. 37.

Non sono presenti ambiti produttivi con strumento urbanistico attuativo vigente ricadenti in altre aree di pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano.

## Art. 66

### Ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo scaduto

#### 1. Definizione

Gli **ambiti residenziali** nei quali sia decorso il termine stabilito per la esecuzione dello strumento urbanistico attuativo, stabilito ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/1942, sono definiti "scaduti". Questi sono indicati, nello "**Schema strutturale di assetto del territorio**" del PUG, con una grafia ideogrammatica che, nel caso specifico, è rappresentata da una forma ovale con bordo di colore grigio e coloritura interna sfumata di colore arancio. Nello "**Schema strutturale di assetto delle aree urbane**" del PUG, alla grafia ideogrammatica di cui sopra, è aggiunto un numero identificativo che consente di individuare, nella Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina, il comparto con strumento urbanistico attuativo scaduto a cui la presente Disciplina necessariamente rimanda per i contenuti attuativi, la cui documentazione è depositata presso il Comune di Nonantola.

Oltre agli ambiti indicati nello "Schema strutturale di assetto del territorio" e nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane" del PUG, sono soggetti alla disciplina di cui al presente articolo anche i comparti i cui termini per la realizzazione delle opere risultino progressivamente scaduti dopo l'adozione del PUG.

#### 2. Disciplina

Le previsioni urbanistiche stabilite da strumenti urbanistici scaduti sono inefficaci; i relativi comparti sono ripianificati dal PUG secondo le disposizioni seguenti.

La nuova disciplina attuativa dovrà essere ridefinita tramite apposito AO o PAIP che ridefiniscano le potenzialità edificatorie, in misura comunque non superiore a quelle previste dallo strumento urbanistico decaduto, e prevedendo la realizzazione di una quota di alloggi ERP, ai sensi dell'art. 59, la cui quantificazione, nella misura minima del 10% degli alloggi complessivi, è definita con specifica dimostrazione della sostenibilità della fattibilità e sostenibilità dell'intervento nella relazione di cui all'art. 38, co. 3, lett. c) integrata con riferimento alla quota di alloggi ERP da realizzare.

---

<sup>41</sup> La Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina indica, oltre alla destinazione prevalente (comparti residenziali o produttivi/commerciali/terziari), lo stato dei comparti (approvato e convenzionato, approvato ma non convenzionato, approvato con convenzione scaduta, strumento urbanistico attuativo presentato/ripresentato/ integrato entro il 31/12/2021), anche le condizioni di pericolosità e criticità idraulica dell'area in cui i comparti ricadono.

Nelle more della ridefinizione, tramite apposito AO o PAIP, della disciplina relativa ai comparti oggetto di strumenti urbanistici scaduti, non potranno essere rilasciati titoli edilizi relativi a nuove costruzioni.

Per i comparti i cui termini per la realizzazione delle opere risultino progressivamente scaduti dopo l'adozione del PUG, di cui all'ultimo capoverso del precedente comma 1, oltre ad alloggi ERP, si potrà prevedere la possibilità di realizzare Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi).

### 3. Prescrizioni particolari

Le presenti Prescrizioni particolari sono dettate per superiori esigenze di sicurezza pubblica e di tutela dei beni della vita e del patrimonio e sono immediatamente cogenti per ogni intervento edilizio ed urbanistico. Al fine di non incrementare ulteriormente l'attuale rischio idraulico rispetto al rischio esistente, nonché di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, in tutto il territorio comunale e quindi, anche negli ambiti residenziali scaduti per i quali vengano stipulati Accordi Operativi finalizzati alla realizzazione di alloggi ERP, **è vietata la realizzazione di vani interrati e/o seminterrati.**

In considerazione della pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano<sup>42</sup>:

- per gli **ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo scaduto** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta (P2b)**, per i quali vengano stipulati Accordi Operativi finalizzati alla realizzazione di alloggi ERP, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 34,
- per gli **ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo scaduto** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica media (P3a)**, per i quali vengano stipulati Accordi Operativi finalizzati alla realizzazione di alloggi ERP, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 35,
- per gli **ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo scaduto** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica media (P3b)**, per i quali vengano stipulati Accordi Operativi finalizzati alla realizzazione di alloggi ERP, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 36,
- per gli **ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo scaduto** ricadenti nell'**Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**, per i quali vengano stipulati Accordi Operativi finalizzati alla realizzazione di alloggi ERP, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente Art. 37.

Non sono presenti ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo scaduto ricadenti in altre aree di pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano.

## Art. 67

### Ambiti produttivi con strumento urbanistico attuativo scaduto

#### 1. Definizione

- L'ambito produttivo "D.2GB" ubicato al limite nord dell'area produttiva di Casette, essendo decorso il termine stabilito per la esecuzione del suo strumento urbanistico attuativo, stabilito ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/1942, viene definito "scaduto".

---

<sup>42</sup> La Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina indica, oltre alla destinazione prevalente (comparti residenziali o produttivi/commerciali/terziari), lo stato dei comparti (approvato e convenzionato, approvato ma non convenzionato, approvato con convenzione scaduta, strumento urbanistico attuativo presentato/ripresentato/ integrato entro il 31/12/2021), anche le condizioni di pericolosità e criticità idraulica dell'area in cui i comparti ricadono.

- L'ambito produttivo "D.2 Ortigaro", ubicato nell'area produttiva di Nonantola, essendo decorso il termine stabilito per la esecuzione del suo strumento urbanistico attuativo, stabilito ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/1942, viene definito "scaduto".

Oltre agli ambiti sopra richiamati, sono soggetti alla disciplina di cui al presente articolo anche i comparti i cui termini per la realizzazione delle opere risultino progressivamente scaduti dopo l'adozione del PUG.

## 2. Disciplina

- L'ambito produttivo "D.2GB", scaduto ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/1942, il cui strumento urbanistico attuativo prevedeva originariamente due stralci, è ripianificato dal PUG nel modo seguente:
  - la parte a sud, attuata sulla base del primo stralcio dello strumento urbanistico attuativo, già edificata e con opere di urbanizzazione completate, è riclassificata nell'ambito dei "Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari" ed è assoggettata alle disposizioni di cui al precedente art. 62,
  - per la parte a nord, originariamente corrispondente al secondo stralcio dello strumento urbanistico attuativo ma non attuata, considerato:
    - che l'area è delimitata, a nord e ad ovest dall'infrastruttura verde/blu del Cavo Fossa Signora, particolarmente significativa in quanto facente parte del sistema di canali che innervano il territorio nonantolano in direzione nord-sud e in direzione est-ovest, a cui il piano assegna una particolare rilevanza per il miglioramento delle condizioni microclimatiche dei tessuti urbani contermini (Casette),
    - che l'area ricade in un ambito caratterizzato da pericolosità e criticità idraulica ricadendo nell' "Area con condizioni di pericolosità idraulica alta P2b" e nell'"Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo",  
la Strategia del PUG ne stabilisce la riclassificazione a Territorio rurale.
- L'ambito produttivo "D.2 Ortigaro" scaduto ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/1942, del cui strumento urbanistico attuativo è rimasto inedificato un unico lotto, è ripianificato dal PUG nell'ambito dei "Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari" ed è assoggettato alle disposizioni di cui al precedente art. 62.
- Per i comparti i cui termini per la realizzazione delle opere risultino progressivamente scaduti dopo l'adozione del PUG, nelle more della ridefinizione, tramite apposito AO o PAIP, della disciplina relativa ai comparti stessi, non potranno essere rilasciati titoli edilizi relativi a nuove costruzioni. In tali comparti, gli AO o PAIP dovranno ridefinire le potenzialità edificatorie, in misura comunque non superiore a quelle previste dallo strumento urbanistico decaduto, prevedendo la realizzazione di una quota di alloggi ERP nella misura minima del 10% degli alloggi complessivi, la cui quantificazione sarà definita con specifica dimostrazione della sostenibilità della fattibilità e sostenibilità dell'intervento. In luogo degli alloggi ERP, si potrà prevedere la realizzazione di Dotazioni territoriali (attrezzature di servizio e spazi collettivi) o di Attrezzature e infrastrutture tecnologiche.

## 3. Prescrizioni particolari

Le presenti Prescrizioni particolari sono dettate per superiori esigenze di sicurezza pubblica e di tutela dei beni della vita e del patrimonio e sono immediatamente cogenti per ogni intervento edilizio ed urbanistico. Al fine di non incrementare ulteriormente l'attuale rischio idraulico rispetto al rischio esistente, nonché di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, in tutto il territorio comunale e quindi, anche tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari **è vietata la realizzazione di vani interrati e/o seminterrati.**

In considerazione della **pericolosità e criticità idraulica** del territorio nonantolano<sup>43</sup>:

- per il lotto non edificato ricadente nei **tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari** originariamente interessato dal comparto produttivo scaduto "D.2 Ortigaro" ricadente nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta (P2b)**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 34.

## Art. 68

### Ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo in itinere

#### 1. Definizione

Gli **ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo in itinere** comprendono i comparti che sono stati attivati sulla base del PRG previgente ma che risultano non approvati e non convenzionati oppure approvati ma non convenzionati oppure ancora presentati nei termini previsti dalla LR 24/2017 e per i quali la stessa legge prevede la possibilità di completare l'iter al fine della loro attuazione. Essi sono indicati, nello "**Schema strutturale di assetto del territorio**" del PUG, con una grafia ideogrammatica che, nel caso specifico, è rappresentata da una forma ovale con bordo di colore arancio e coloritura interna sfumata di colore arancio. Nello "**Schema strutturale di assetto delle aree urbane**" del PUG, alla grafia ideogrammatica di cui sopra, è aggiunto un numero identificativo che consente di individuare, nella Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina, il comparto in itinere a cui la presente Disciplina necessariamente rimanda per i contenuti attuativi, la cui documentazione è depositata presso il Comune di Nonantola.

#### 2. Disciplina

Gli interventi e gli usi ammessi negli **ambiti residenziali in itinere** sono stabiliti dai relativi **strumenti urbanistici attuativi** depositati presso il Comune di Nonantola, a cui si aggiungono le prescrizioni indicate di seguito, alla luce della LR 24/2017 e del Quadro Conoscitivo del PUG.

I comparti con **strumenti urbanistici attuativi in itinere** sono tenuti a stipulare le convenzioni urbanistiche nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti; adeguandosi anche a quanto stabilito dalla Disciplina particolare che segue al comma 3.

Qualora gli ambiti residenziali in itinere non completino l'iter di approvazione e convenzionamento nei termini fissati dalla legislazione vigente e in attuazione della presente Disciplina, essi dovranno essere considerati, a tutti gli effetti, Territorio Rurale.

#### 3. Prescrizioni particolari

Le presenti Prescrizioni particolari sono dettate per superiori esigenze di sicurezza pubblica e di tutela dei beni della vita e del patrimonio e sono immediatamente cogenti per ogni intervento edilizio ed urbanistico. Al fine di non incrementare ulteriormente l'attuale rischio idraulico rispetto al rischio esistente, nonché di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, in tutto il territorio comunale e quindi, anche negli ambiti residenziali in itinere, **è vietata la realizzazione di vani interrati e/o seminterrati.**

---

<sup>43</sup> La Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina indica, oltre alla destinazione prevalente (comparti residenziali o produttivi/commerciali/terziari), lo stato dei comparti (approvato e convenzionato, approvato ma non convenzionato, approvato con convenzione scaduta, strumento urbanistico attuativo presentato/ri-presentato/ integrato entro il 31/12/2021), anche le condizioni di pericolosità e criticità idraulica dell'area in cui i comparti ricadono.

In considerazione della pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano<sup>44</sup>:

- per gli **ambiti residenziali in itinere** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta (P2b)**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 34,
- per gli **ambiti residenziali in itinere** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica media (P3a)**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 35,
- per gli **ambiti residenziali in itinere** ricadenti nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica media (P3b)**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 36,
- per gli **ambiti residenziali in itinere** ricadenti nell'**Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente Art. 37.

Non sono presenti ambiti residenziali con strumento urbanistico attuativo in itinere ricadenti in altre aree di pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano.

## Art. 69

### Ambito produttivo con strumento urbanistico attuativo in itinere

#### 1. Definizione

L'**ambito produttivo con strumento urbanistico attuativo in itinere** corrisponde ad un comparto che è stato attivato sulla base del PRG previgente ma che risulta presentato nei termini previsti dalla LR 24/2017 e per il quale la stessa legge prevede la possibilità di completare l'iter al fine della sua attuazione. Tale comparto è indicato, nello "**Schema strutturale di assetto del territorio**" del PUG, con una grafia ideogrammatica che, nel caso specifico, è rappresentata da una forma ovale con bordo di colore arancio e coloritura interna sfumata di colore viola. Nello "**Schema strutturale di assetto delle aree urbane**" del PUG, alla grafia ideogrammatica di cui sopra, è aggiunto un numero identificativo che consente di individuare, nella Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina, il comparto in itinere a cui la presente Disciplina necessariamente rimanda per i contenuti attuativi, la cui documentazione è depositata presso il Comune di Nonantola.

#### 2. Disciplina

Gli interventi e gli usi ammessi nell'**ambito produttivo** in itinere è stabilito dallo **strumento urbanistico attuativo** depositato presso il Comune di Nonantola, a cui si aggiungono le prescrizioni indicate di seguito, alla luce della LR 24/2017 e del Quadro Conoscitivo del PUG.

Il comparto con **strumento urbanistico attuativo in itinere** è tenuto a stipulare convenzione urbanistica nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti adeguandosi anche a quanto stabilito dalla Disciplina particolare che segue al comma 3.

Qualora gli ambiti produttivi in itinere non completino l'iter di approvazione e convenzionamento nei termini fissati dalla legislazione vigente e in attuazione della presente Disciplina, essi dovranno essere considerati, a tutti gli effetti, Territorio Rurale.

#### 3. Prescrizioni particolari

Le presenti Prescrizioni particolari sono dettate per superiori esigenze di sicurezza pubblica e di tutela dei beni della vita e del patrimonio e sono immediatamente cogenti per ogni intervento edilizio ed urbanistico.

---

<sup>44</sup> La Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina indica, oltre alla destinazione prevalente (comparti residenziali o produttivi/commerciali/terziari), lo stato dei comparti (approvato e convenzionato, approvato ma non convenzionato, approvato con convenzione scaduta, strumento urbanistico attuativo presentato/ripresentato/ integrato entro il 31/12/2021), anche le condizioni di pericolosità e criticità idraulica dell'area in cui i comparti ricadono.

Al fine di non incrementare ulteriormente l'attuale rischio idraulico rispetto al rischio esistente, nonché di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, in tutto il territorio comunale e quindi, anche negli ambiti produttivi in itinere, **è vietata la realizzazione di vani interrati e/o seminterrati.**

In considerazione della pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano<sup>45</sup>, per l'**ambito produttivo in itinere** ricadente:

- nelle **Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta (P2b)**,
  - nell'**Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**,
- dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 34 e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente Art. 37.

Non sono presenti ambiti produttivi con strumento urbanistico attuativo in itinere ricadenti in altre aree di pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano.

## **Art. 70**

### **Trasferimento diritti edificatori**

#### **1. Definizione**

Con riferimento agli Accordi precedenti alla redazione del PUG, stipulati dall'Amministrazione comune ai fini della realizzazione della Tangenziale di Nonantola e di una Dotazione Territoriale, il PUG assume i contenuti degli Accordi stessi, richiamandone i contenuti essenziali ai fini della localizzazione, rinviando per la loro attuazione agli Accordi stessi.

Si richiamano di seguito, ai fini di mantenerne memoria, gli Accordi di cui sopra con gli estremi di approvazione e con i riferimenti per la localizzazione degli interventi edilizi previsti dagli Accordi stessi, utilizzando una numerazione progressiva funzionale esclusivamente alla identificazione dei singoli Accordi nella documentazione originaria:

1. Accordo approvato con Delib. C.C. N. 59 del 14.04.2011  
Identificato nel PRG previgente su un'area di circa 1.750 mq (Zona B.7 n. 3)  
Rif. catastali: Fg. 32, mapp. 686parte e 687parte  
Volume massimo realizzabile per usi residenziali = 1.565 mc
2. Accordo approvato con Delib. C.C. N. 76 del 2.08.2007  
Identificato nel PRG previgente su un'area di circa 3.610 mq (Zona B.7 n. 5)  
Rif. catastali: Fg. 31 map. 88parte  
Volume massimo realizzabile per usi residenziali = 2.253 mc
3. Accordo approvato con Delib. C.C. N. 164 del 4.10.2013  
Identificato nel PRG previgente su un'area di 3.600 mq (Zona B.7 n. 6)  
Rif. catastali: Fg. 56 mapp. 53, 420  
Superficie Complessiva massima realizzabile per usi residenziali = 750 mq
4. Accordo approvato con Delib. C.C. N. 60 del 4.04.2014  
Identificato nel PRG previgente su un'area di 4.225 mq (Zona B.7 n. 7)  
Rif. catastali: Fg. 49 mapp. 6, 244 parte, 342 parte  
Volume massimo realizzabile per usi residenziali = 690 mc
5. Accordo approvato con Delib. C.C. N. 129 del 27.12.2007 e Delib. C.C. N. 59 del 20.04.2009

---

<sup>45</sup> La Tabella riportata in Appendice alla presente Disciplina indica, oltre alla destinazione prevalente (comparti residenziali o produttivi/commerciali/terziari), lo stato dei comparti (approvato e convenzionato, approvato ma non convenzionato, approvato con convenzione scaduta, strumento urbanistico attuativo presentato/ripresentato/ integrato entro il 31/12/2021), anche le condizioni di pericolosità e criticità idraulica dell'area in cui i comparti ricadono.

Identificato nel PRG previgente su un'area di circa 27.000 mq (Zona D.2)

Rif. catastali: Fg. 39 mapp. 82, 83, 110, 112

Superficie Utile massima realizzabile per usi produttivi = 7.200 mq.

6. Accordo approvato con Delib. C.C. N. 127 del 17.11.2004

Identificato nel PRG previgente su un'area di circa 4.800 mq compresa la viabilità (Zona B2 n. 2)

Rif. catastali: Fg. 32 mapp. 631p, 836p, 1012p

Superficie Utile massima realizzabile per usi residenziali = 1.233 mq

7. Accordo approvato con Delib. C.C. N. 130 del 27.12.2007

Identificato nel PRG previgente su un'area di circa 855 mq (Zona B2 n. 5)

Rif. catastali: Fg. 43 mapp. 385, 386

Superficie Utile massima realizzabile per usi residenziali = 142 mq

8. Accordo approvato con Delib. C.C. N. 50 del 8.04.2009

Identificato nel PRG previgente come Zona B3

Rif. catastali: Fg. 32 mapp. 293

Superficie Utile massima realizzabile per usi residenziali = 250 mq

Si precisa che le indicazioni di cui sopra non costituiscono assegnazione di potenzialità edificatorie da parte del PUG, dovendosi considerare, ai fini della loro attuazione, la documentazione oggetto degli Accordi richiamati e gli atti sottoscritti, oltre alla Delibera che li ha approvati.

## 2. Disciplina

Gli accordi sopra richiamati sono confermati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli interventi edilizi previsti dagli accordi dovranno rispettare la Disciplina del PUG, in particolare le norme relative al rischio idraulico di cui agli artt. 31 ss., richiamate in sintesi nel successivo punto 3 del presente articolo;
- è ammessa la realizzazione esclusivamente delle capacità edificatorie indicate da tali accordi, senza possibilità di incrementare le stesse;
- ove le localizzazioni degli interventi previste dagli accordi siano meramente indicative, o comunque non univoche, il rilascio del titolo abilitativo sarà condizionato alla previa approvazione da parte del Comune della proposta di frazionamento, da successivamente presentare all'amministrazione pubblica competente; tale ipotesi di localizzazione e conseguente frazionamento dovrà rispettare l'originaria previsione dello strumento urbanistico generale (PRG) che ha recepito gli accordi in questione, la cui efficacia, limitatamente a tale previsione, si considera permanere.

## 3. Prescrizioni particolari

Le presenti Prescrizioni particolari sono dettate per superiori esigenze di sicurezza pubblica e di tutela dei beni della vita e del patrimonio e sono immediatamente cogenti per ogni intervento edilizio ed urbanistico.

Al fine di non incrementare ulteriormente l'attuale rischio idraulico rispetto al rischio esistente, nonché di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, in tutto il territorio comunale, **è vietata la realizzazione di vani interrati e/o seminterrati.**

In considerazione della **pericolosità e criticità idraulica** del territorio nonantolano:

- per gli **interventi di cui al n. 1, al n. 2 e al n. 5** ricadenti sia nelle **Area a pericolosità idraulica alta (P2b)** che nell'**Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**, dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 34 e di cui ai commi 2 e 3 del precedente Art. 37, con riferimento alle nuove costruzioni (NC),

- per l'intervento di cui al n. 4 ricadente parte nell'Area a pericolosità idraulica alta (P2b) e parte nell'Area a pericolosità idraulica media (P3a), dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 34 e di cui al comma 2 del precedente Art. 35, con riferimento alle nuove costruzioni (NC),
- per l'intervento di cui al n. 3 ricadente nell'Area a pericolosità idraulica media (P3a), dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente Art. 35, con riferimento alle nuove costruzioni (NC).

## CITTA' DA RIGENERARE

---

### Art. 71

#### Ambiti di rigenerazione urbana

##### 1. Definizione

Gli **ambiti di rigenerazione urbana** sono previsti dal PUG in attuazione dell'Obiettivo n. 2 "Migliorare la qualità dell'ambiente urbano" e in attuazione della Strategia "Rigenerare la città esistente".

Il PUG individua 4 **Ambiti di rigenerazione urbana**, in corrispondenza del capoluogo, a cui risulta prioritario dare attuazione, alla luce del Quadro Conoscitivo Diagnostico:

- 1. Ambito di rigenerazione urbana: Centro Storico di Nonantola
- 2. Ambito di rigenerazione urbana: VOX
- 3. Ambito di rigenerazione urbana: Ex Stazione Ferroviaria
- 4. Ambito di rigenerazione urbana: Zona produttiva di Nonantola.

Gli ambiti di rigenerazione urbana sono individuati, nella cartografia del PUG e nelle schede relative, con un perimetro cartografico indicativo, in quanto funzionale esclusivamente a definirne i contenuti, la cui estensione ed il cui effettivo perimetro dovranno più puntualmente essere definiti dai progetti di iniziativa pubblica, che l'Amministrazione comunale dovrà attivare in attuazione delle specifiche Strategie ad essi associate, anche con il contributo dei privati, ove del caso e ove possibile, mediante Accordi Operativi ai sensi della LR 24/2017. Gli ambiti di rigenerazione urbana potranno inoltre essere oggetto di Concorsi di architettura, in applicazione dell'art. 17 della LR 24/2017, eventualmente anche in forma coordinata fra più ambiti di rigenerazione. Gli ambiti di rigenerazione urbana sono indicati sia nello "Schema strutturale di assetto del territorio" che nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane".

##### 2. Disciplina

###### - 1. Ambito di rigenerazione urbana: Centro Storico di Nonantola

L'intervento di rigenerazione urbana relativo al Centro Storico di Nonantola dovrà essere oggetto di un **progetto pubblico partecipato** che coinvolga gli abitanti e gli operatori del Centro Storico finalizzato ad attivare e promuovere:

- interventi pubblici e privati finalizzati al decoro urbano, a sostegno delle politiche di valorizzazione turistica del territorio nonantolano. Gli interventi dovranno avere attenzione ai temi di miglioramento delle condizioni di comfort termico e conseguentemente di benessere per i frequentatori, riducendo le superfici pavimentate con materiali che assorbono le radiazioni solari e le restituiscono creando l'effetto "isola di calore" e incrementando la presenza di vegetazione;
- incentivi per il recupero degli edifici del Centro Storico, per funzioni ricettive e per l'utilizzo dei piani terra, particolarmente di quelli affacciati su Piazza Liberazione, per attività di ristorazione, informazioni turistiche, attività commerciali, pubblici esercizi, ecc., promuovendo/favorendo l'insediamento o il trasferimento di attività esistenti, al fine di razionalizzare o ampliare gli spazi dedicati a tali attività, anche coinvolgendo, a tal fine, l'area della piazza;

- interventi di miglioramento delle condizioni di ombreggiamento del parcheggio su Viale delle Rimembranze, a servizio del Giardino Perla Verde, rivedendo l'organizzazione dei posti auto e prevedendo l'impianto di nuove alberature, con desigillazione di una parte dell'area asfaltata;
- la riqualificazione, in coordinamento con ACER, dei due edifici delle case popolari attestati su Viale delle Rimembranze.

## - **2. Ambito di rigenerazione urbana: VOX**

L'intervento di rigenerazione urbana relativo all'ambito che comprende l'edificio che ospita attualmente il VOX di proprietà privata, l'area del Parco della Resistenza, il piccolo edificio ex stazione autocorriere, di proprietà pubblica, dovrà essere oggetto di un progetto finalizzato ad attivare e promuovere un intervento di rigenerazione urbana particolarmente significativo, in considerazione della contiguità con il Centro Storico e della particolare notorietà del VOX in ambito regionale e non solo, che può candidarsi, non solo nell'ipotesi di una eventuale dismissione dell'attività di discoteca, ad una rivisitazione dei volumi e delle aree, al fine di insediare una struttura leggera, multifunzionale, dedicata al mondo dei giovani, non solo nonantolani, che possa ospitare spazi per la musica, spazi di co-working, spazi per usi temporanei di cui all'art. 16 della LR 24/2017, usi complementari all'adiacente edificio scolastico, spazi per l'ospitalità, spazi di lettura, spazi per dibattiti e per il confronto delle opinioni, attività ristorative e per aperitivi (nuovi luoghi della socialità giovanile) a supporto di eventi musicali, di teatro sperimentale, ecc., escludendo, a tal fine, anche nelle more dell'attivazione dell'ambito di rigenerazione, attività produttive o commerciali, come di seguito elencate, che possano "banalizzare" un'area di così rilevante interesse per la valorizzazione dell'area urbana centrale di Nonantola. La contiguità con l'ambito di rigenerazione urbana n. 3 suggerisce la possibilità di un progetto coordinato che prenda in considerazione entrambi gli ambiti di rigenerazione urbana.

Nelle more dell'attivazione dell'intervento di rigenerazione, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di riqualificazione energetica e sismica dell'edificio esistente, escludendo la possibilità di insediare nell'area e negli edifici esistenti, attività produttive e tipologie commerciali quali grandi magazzini, supermercati, ipermercati, minimercati, discount e simili, al fine di non "banalizzare" un'area di così rilevante interesse per la valorizzazione dell'area urbana centrale di Nonantola.

La complessità degli spazi e delle situazioni candida l'Ambito di rigenerazione urbana n. 2 ad essere oggetto di un **Concorso di Architettura e progettazione partecipata**, in applicazione dell'art. 17 della LR 24/2017, eventualmente in forma coordinata con l'Ambito di rigenerazione urbana n. 3.

## - **3. Ambito di rigenerazione urbana: Ex Stazione Ferroviaria**

L'intervento di rigenerazione urbana relativo all'ambito che comprende l'edificio dell'Ex Stazione Ferroviaria e alcuni edifici esistenti, parte dei quali fatiscenti ed altri già recuperati, che dovrà essere oggetto di un progetto finalizzato ad attivare e promuovere un intervento di rigenerazione urbana per riqualificare e rifunzionalizzare parti abbandonate o dequalificate dell'area urbana centrale, realizzando una nuova palestra a servizio dell'edificio scolastico esistente nell'area, valorizzando alcune emergenze storiche e architettoniche presenti, migliorando le condizioni di comfort termico mediante un intervento di impianto di alberature per l'ombreggiamento dei parcheggi del centro commerciale, rivedendo l'organizzazione dei posti auto e desigillando una parte dell'area asfaltata. La contiguità con l'ambito di rigenerazione urbana n. 2 suggerisce la possibilità di un progetto coordinato che prenda in considerazione entrambi gli ambiti di rigenerazione urbana.

Nelle more dell'attivazione dell'intervento di rigenerazione, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di riqualificazione energetica e sismica degli edifici

esistenti, escludendo la possibilità di insediare nell'area e negli edifici esistenti, attività produttive e tipologie commerciali quali grandi magazzini, supermercati, ipermercati, minimercati, discount e simili, al fine di non "banalizzare" un'area di così rilevante interesse per la valorizzazione dell'area urbana centrale di Nonantola. Ogni intervento edilizio che non sia di mera manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS) dovrà necessariamente realizzare una desigillazione, anche parziale, della superficie del parcheggio esistente.

La complessità degli spazi e delle situazioni candida l'Ambito di rigenerazione urbana n. 3 ad essere oggetto di un **Concorso di Architettura e progettazione partecipata**, in applicazione dell'art. 17 della LR 24/2017, eventualmente in forma coordinata con l'Ambito di rigenerazione urbana n. 2.

- **4. Ambito di rigenerazione urbana: Zona produttiva di Nonantola.**

L'intervento di rigenerazione urbana relativo all'intera zona industriale di Nonantola dovrà essere oggetto di un **progetto pubblico partecipato** che coinvolga varie porzioni dell'area produttiva che il PUG propone indicativamente in corrispondenza di alcuni ampi parcheggi esistenti e in corrispondenza di ampie strade esistenti, in quanto idonee alla realizzazione degli interventi prospettati, ma che potranno essere più puntualmente identificate sulla base di uno specifico approfondimento conoscitivo preliminare ad un progetto finalizzato ad attivare e promuovere:

- interventi di riqualificazione urbana, al fine di migliorare:
  - le condizioni di benessere per i pedoni, per i ciclisti e per gli utenti dei parcheggi, intervenendo con l'impianto di alberature,
  - la "qualità" delle opere di urbanizzazione al fine di contribuire a mitigare i fenomeni connessi ai cambiamenti climatici e ad aumentare la resilienza climatica e idraulica e che riguardano:
    - l'incremento delle superfici permeabili, per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, riducendo il run-off in caso di pioggia intensa,
    - l'incremento delle alberature nelle aree di parcheggio e nelle strade di maggiore ampiezza per migliorare il benessere dei fruitori e la qualità dell'aria, regolando il microclima urbano, contenendo il fenomeno dell'isola di calore e l'assorbimento di gas climalteranti nell'intera area produttiva,
  - il decoro urbano dell'area produttiva.

La Strategia prevede di attuare gli interventi di desigillazione, incremento delle superfici permeabili e impianto di nuove alberature operando, sulla scorta di un progetto pubblico articolato per ambiti omogenei, secondo una programmazione articolata anche per micro-interventi, utilizzando le entrate derivanti dagli interventi edilizi ammessi negli ambiti residenziali e produttivi esistenti, in base a quanto previsto dalla presente Disciplina;

- interventi di riqualificazione delle aree pertinenziali degli edifici industriali, mediante interventi che incrementino la permeabilità e l'impianto delle alberature, quale condizione di sostenibilità degli interventi edilizi sugli edifici;
- interventi di riqualificazione energetica degli edifici, con la partecipazione degli operatori che intendano mettere in gioco le coperture dei propri edifici, attivando un intervento sperimentale di Comunità Energetica;
- riqualificazione del fronte strada lungo la via Provinciale Ovest con la finalità di realizzare un ingresso più decoroso all'abitato di Nonantola, prevedendo il coinvolgimento delle aree pertinenziali degli edifici produttivi attestati sulla provinciale, per l'impianto di alberi e arbusti a ridosso della siepe che delimita la proprietà, quale condizione di sostenibilità degli interventi edilizi.

### Art. 72

#### Verde pubblico

1. Il PUG riconosce ai suoli permeabili e alle aree connotate dalla presenza di vegetazione, all'interno del Territorio Urbanizzato, un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti causati dai cambiamenti climatici.
2. Il verde pubblico dell'abitato di Nonantola rappresenta un patrimonio di dimensioni rilevanti e riveste un ruolo strategico nel disegno del paesaggio urbano, soprattutto in relazione alla sua diversificazione e ai servizi socio-culturali che svolge.
3. Il Comune, con la finalità di migliorare il bilancio arboreo urbano, promuove:
  - l'incremento del patrimonio arboreo negli spazi pubblici attraverso la messa a dimora di masse arboree nei nuovi parchi pubblici e l'incremento della vegetazione di quelli esistenti;
  - la realizzazione di filari e fasce arboree polifunzionali a mitigazione di infrastrutture;
  - l'incremento della presenza di alberature stradali.
4. L'abbattimento degli alberi è vietato anche nelle aree di verde pubblico, se non per comprovati motivi fito-sanitari o di pubblica sicurezza, ovvero per motivazioni disciplinate dal Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali. Gli alberi abbattuti devono essere ripristinati, eventualmente utilizzando alberi di specie diverse, da scegliere in base al Regolamento del Verde. Sono altresì vietati gli interventi drastici sulla chioma come la capitozzatura, che prevedono la totale o parziale asportazione delle branche e di conseguenza l'eliminazione della chioma. Qualora in situazioni singolari si ravvisi la necessità di intervenire con tale modalità, la capitozzatura potrà essere effettuata sulla base di una relazione tecnica redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali, che argomenta tale intervento come unica soluzione efficacemente possibile.

### Art. 73

#### Infrastrutture verdi e blu

1. Il PUG individua le infrastrutture verdi e blu al fine di accrescere la qualità ecologico-ambientale del territorio, di incrementare gli effetti di mitigazione dei cambiamenti climatici e dell'inquinamento atmosferico e di promuovere la valorizzazione e l'attrattività del territorio. Il sistema delle infrastrutture verdi e blu indicato dal PUG è composto da una rete di aree, dai contenuti naturali e seminaturali, capace di fornire efficacemente molteplici servizi ecosistemici, sia nel territorio urbano che nel territorio extraurbano.
2. Le infrastrutture verdi e blu urbane ed extraurbane individuate dal PUG sono costituite da un insieme di elementi areali e lineari, in parte esistenti e in parte da realizzare/potenziare, interconnesse tra loro. Le infrastrutture verdi e blu innervano il territorio comunale e hanno, come core area, il sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS – Torrazzuolo.
3. Le infrastrutture verdi e blu, indicate ideogrammaticamente dal PUG, comprendono una fascia strutturale costituita dal corso d'acqua (sia a cielo aperto che interrato) e da una fascia di protezione di aree verdi

esistenti o potenziali, da preservare o da realizzare, con la finalità di garantire nel tempo lo svolgimento efficace delle funzioni dei servizi ecosistemici. Gli interventi che riguardano le aree contermini alle infrastrutture verdi e blu, entro una fascia di protezione di 150 metri per lato, dovranno comprendere una valutazione, da parte di un professionista con competenze ecologico-ambientali, delle effettive pertinenze, anche potenziali, dell'infrastruttura verde e blu, delle condizioni di interferenza e delle condizioni di potenziale valorizzazione dell'infrastruttura, mediante il mantenimento, il potenziamento e il completamento delle dotazioni arboree e arbustive.

4. I principali assi delle infrastrutture verdi e blu individuate dal PUG sono:

a) in ambito urbano:

- l'Infrastruttura verde/blu del Canale Torbido, che dal territorio rurale entra, da sud, nell'ambito urbano, lo attraversa, per poi uscire a nord, verso il sito Rete natura 2000 del Torrazzuolo,
- l'Infrastruttura verde/blu della Fossetta di Rubbiara e Cavo Fossa Signora che dal territorio rurale entra, da sud (Fossetta di Rubbiara), nell'ambito urbano, lo attraversa, per poi uscire a nord (Fossa Signora), confluendo in un'altra infrastruttura verde/blu che attraversa il territorio in direzione ovest-est (Cavo Bibbiana/Collettore Bosca).

Il PUG promuove la valorizzazione delle infrastrutture verde e blu presenti in ambito urbano, sia nella parte dove il corso d'acqua è a cielo aperto che nella parte in cui è tombato, da attuare mediante interventi pubblici e privati:

- potenziando la vegetazione esistente negli spazi pubblici (parchi urbani e, soprattutto, alberature stradali),
- mantenendo e potenziando la vegetazione presente nelle aree private, con l'introduzione dell'indice RIE;

b) in ambito extraurbano:

è presente l'Infrastruttura verde/blu del Fiume Panaro, dal confine sud con il comune di Castelfranco Emilia fino al confine nord con Ravarino, che delimita il territorio sul confine ovest, dominandolo con un'imponente arginatura. Il PUG individua, inoltre, le seguenti infrastrutture verdi e blu del reticolo idrografico secondario:

- l'Infrastruttura verde/blu del Canale Torbido, sia nel tratto posto a sud dell'ambito urbano di Nonantola fino al confine comunale con Castelfranco Emilia che nel tratto posto a nord dell'ambito urbano di Nonantola fino al sito Rete natura 2000 del Torrazzuolo,
- l'Infrastruttura verde/blu del Fossetta di Rubbiara e Canaletta Nosadella - Cavo Fossa Signora, sia nel tratto posto a sud (Fossetta di Rubbiara e Canaletta Nosadella) dell'ambito urbano di Nonantola fino a Rubbiara in prossimità del confine comunale con Castelfranco Emilia, che nel tratto posto a nord (Cavo Fossa Signora) dell'ambito urbano di Nonantola fino a confluire in un'altra infrastruttura verde/blu in senso ovest-est caratterizzata dal Collettore Bosca e Cavo Bibbiana,
- l'Infrastruttura verde/blu del Collettore Bosca, Cavo Bibbiana e Canaletta Piccinini, lungo il corso d'acqua orientato est-ovest che collega il Fiume Panaro al sito Rete natura 2000 del Torrazzuolo,
- l'Infrastruttura verde/blu dello Scolo Muzza e Canale Torbido, sia nel tratto posto a sud (Scolo Muzza abbandonata) dell'impianto del Consorzio di Bonifica detto il Torrazzuolo, che nel tratto posto a nord (Canale Torbido) del sito Rete natura 2000 del Torrazzuolo fino al confine comunale con Ravarino,

per le quali il PUG promuove il potenziamento dell'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva a margine del corso d'acqua, nel rispetto delle distanze necessarie per la manutenzione dei canali da parte dell'ente gestore, prescrivendo che gli interventi edilizi sugli edifici esistenti debbano contribuire al potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva. A tal fine:

- per una fascia di 150 metri dal profilo superiore della scarpata dei corsi d'acqua che innervano le infrastrutture verdi e blu, all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato, non sono ammesse nuove costruzioni,
- nel rispetto di ulteriori specifiche prescrizioni idrauliche, sono ammessi interventi sugli edifici esistenti, con le modalità previste per il territorio rurale, che dovranno essere accompagnati da un potenziamento della componente arboreo-arbustiva esistente, con specie autoctone.

#### **Art. 74**

##### **Ambiti urbani in cui incrementare le infrastrutture verdi**

1. Al fine di incrementare, in ambito urbano, gli effetti di mitigazione dei cambiamenti climatici (miglioramento del microclima, riduzione della temperatura a terra, riduzione della temperatura delle facciate degli edifici con conseguente riduzione delle temperature interne, incremento delle superfici di smaltimento delle acque superficiali in eccesso, ecc.) e dell'inquinamento atmosferico (riduzione del particolato e dei gas tossici), di accrescere la qualità dei servizi ecosistemici offerti dalle alberature (miglioramento delle condizioni ecologico-ambientali), di migliorare il comfort termico urbano (incremento dell'ombreggiamento), il PUG promuove il potenziamento delle infrastrutture verdi, rappresentate da sistemi integrati di alberature stradali, superfici permeabili adeguate alla grandezza degli alberi, ove ospitare arbusti, giardini della pioggia, ecc..
2. Negli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici di pertinenza stradale (es: strade, piazze, parcheggi) dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi di I, II o III grandezza, in funzione della disponibilità di spazio per il regolare sviluppo a maturità delle piante, garantendo uno spazio permeabile adeguato, in funzione della grandezza dell'albero, che tenga conto dell'unità di suolo necessario allo sviluppo dell'apparato radicale e a salvaguardare l'area di pertinenza della pianta. Nei casi eccezionali in cui le superfici a disposizione degli alberi non siano sufficienti ad ospitare delle alberature, sarà necessario prevedere la messa a dimora di arbusti.
3. Al fine di aumentare lo spazio al suolo destinato ad ospitare l'apparato radicale dell'albero (superfici permeabili all'aria e all'acqua) e allo stesso tempo ad aumentare le superfici permeabili, gli interventi dovranno prevedere la rimozione delle superfici asfaltate o impermeabili, de-sigillando la superficie all'uopo necessaria, incrementando le superfici permeabili attraverso l'uso di superfici a prato o pavimentazioni o materiali permeabili.
4. Al fine di aumentare il benessere delle persone che utilizzano i percorsi pedonali e ciclabili, tali percorsi dovranno essere corredati da vegetazione, arborea o arbustiva, in funzione della disponibilità di spazio, sulla base di progetti volti a garantire sia la sicurezza dei percorsi, sia il confort ambientale nel percorrerli.
5. La scelta delle specie botaniche da utilizzare nelle alberature stradali dovrà essere effettuata nell'ambito di un progetto che tenga conto delle effettive necessità della pianta e delle reali disponibilità di spazio per la messa a dimora di alberi di I, II o III grandezza, in relazione agli spazi disponibili, privilegiando le piante che offrono le migliori prestazioni ambientali in termini di fissazioni delle polveri, assorbimento dei gas tossici, ombreggiamento, nonché di cura e gestione. Nel caso in cui, nel luogo oggetto d'intervento, siano presenti specie botaniche non idonee a svolgere compiutamente le prestazioni ambientali più idonee a quel luogo, potrà essere prevista la sostituzione delle stesse, sulla base di un progetto di riqualificazione delle alberature, privilegiando specie maggiormente performanti. Nel caso in cui siano gli spazi a disposizione delle piante ad essere non idonei, potrà essere redatto un progetto di ridefinizione e organizzazione degli spazi capace di garantire maggiore permeabilità del suolo,

migliore deflusso delle acque superficiali e incremento della superficie a disposizione dell'apparato radicale delle piante. Per qualsiasi intervento progettuale relativo ad ambiti stradali (es: strade, piazze, parcheggi) che interessi alberature presenti o di nuovo impianto, il progetto dovrà contenere una relazione tecnica redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali, finalizzata alla salvaguardia e al regolare sviluppo delle piante presenti o di progetto. Nell'ambito della scelta delle specie botaniche da utilizzare si rimanda prioritariamente al Regolamento del Verde.

6. In presenza di spazi pubblici contigui agli ambiti stradali, il progetto dovrà considerare l'opportunità di impiegare sistemi di drenaggio urbano sostenibili (SuDS) e/o la realizzazione di "Rain garden" ("giardino della pioggia") per la gestione delle acque meteoriche.
7. Nell'affidamento degli interventi di potatura delle alberature urbane dovranno essere esclusi esplicitamente gli interventi di capitozzatura che prevedono la totale o parziale asportazione delle branche e di conseguenza l'eliminazione della chioma. La capitozzatura deve essere considerato un intervento eccezionale e mirato a specifiche situazioni da documentare. Sono fatte salve situazioni singolari in cui si ravvisi la necessità di intervenire con tale modalità sulla base di una relazione tecnica redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali, che argomenti tale intervento come unica soluzione efficacemente possibile.

#### **Art. 75**

##### **Infrastruttura verde di ingresso all'abitato di Nonantola**

1. Al fine di incrementare, in ambito urbano, gli effetti di mitigazione dei cambiamenti climatici (miglioramento del microclima, riduzione della temperatura a terra, riduzione della temperatura delle facciate degli edifici con conseguente riduzione delle temperature interne, incremento delle superfici di smaltimento delle acque superficiali in eccesso, ecc.) e dell'inquinamento atmosferico (riduzione del particolato e dei gas tossici), di accrescere la qualità dei servizi ecosistemici offerti dalle alberature (miglioramento delle condizioni ecologico-ambientali), di migliorare il comfort termico urbano (incremento dell'ombreggiamento), migliorando al contempo la qualità dell'ingresso al centro abitato di Nonantola, il PUG promuove l'incremento della dotazione di alberature nell'ambito di un progetto pubblico finalizzato a riqualificare la via Provinciale Ovest che dalla rotatoria verso Modena si estende fino al Centro Storico di Nonantola. Per il tratto fra la rotatoria e la via Newton, il progetto pubblico, ove necessario, dovrà necessariamente essere sviluppato con il coinvolgimento dei proprietari delle aree private confinanti con la Strada.
2. Il progetto dovrà prendere in considerazione tre fattispecie, corrispondenti alle caratteristiche dei diversi tratti della via Provinciale Ovest:
  - un primo tratto che parte dalla rotatoria verso Modena, lambito a nord dall'area produttiva e a sud, per un primo tratto, dal territorio rurale e, a seguire, da un'area produttiva,
  - un secondo tratto, affiancato, sia a nord che a sud, dall'edificato, parte residenziale e parte produttivo, con fasce laterali ampie ma prive di alberature,
  - un terzo tratto che termina all'ingresso del Centro Storico di Nonantola, costituito da un asse stradale che ha strutturato l'abitato nelle prime espansioni urbane e che ancora riveste un particolare interesse storico-identitario e connota il paesaggio urbano, essendo caratterizzato dalla presenza di alberature stradali affiancate da percorsi pedonali/ciclabili, rendendolo riconoscibile.

3. Il progetto relativo al primo tratto dovrà prevedere il potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva nel tratto coincidente con la zona produttiva del capoluogo, operando, nel tratto più vicino alla rotatoria, sul lato nord della via Provinciale Ovest, e a seguire su entrambi i lati della strada, coinvolgendo anche le aree di pertinenza dei fabbricati produttivi esistenti con l'impianto di alberature, valutando la possibile ottimizzazione delle superfici edificate/necessarie in relazione al miglior risultato finalizzato alla riqualificazione dell'ingresso all'abitato.
4. Il progetto relativo al secondo tratto dovrà prevedere la riqualificazione delle fasce poste al margine della via Provinciale Ovest, su entrambi i lati, con interventi che associno alla messa a dimora delle alberature, l'incremento della permeabilità del suolo con impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibili (SuDS), soluzioni basate sulla natura (NBS - Nature Based Solution) e/o la realizzazione di "Rain garden" ("giardino della pioggia") per la gestione delle acque meteoriche.
5. Il progetto relativo al terzo tratto, già in parte caratterizzato dalla presenza di alberature stradali affiancate da percorsi pedonali/ciclabili, dovrà prevedere una rivisitazione della dimensione e delle caratteristiche delle superfici a ridosso delle alberature al fine di incrementare la permeabilità del suolo.

#### **Art. 76**

##### **Ambiti urbani in cui incrementare le dotazioni di verde privato**

1. Il PUG riconosce ai suoli permeabili e alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti causati dai cambiamenti climatici.
2. Il verde privato rappresenta quantitativamente un elemento importante del territorio urbano e, nonostante la fruibilità sia limitata ai privati che ne detengono la proprietà, che possono fruire di uno spazio aperto collegato all'abitazione o all'ambiente di lavoro capace di contribuire al benessere di chi lo abita o di chi lo frequenta, esso garantisce efficaci prestazioni ambientali per la collettività, contribuendo positivamente al microclima e all'attenuazione dell'inquinamento, svolgendo un'efficace azione di miglioramento dell'aria, del suolo e delle condizioni di permeabilità dell'acqua.
3. Il PUG prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio contribuisca al miglioramento della qualità ambientale in termini di permeabilità dei suoli e di presenza di vegetazione, adottando misure di compensazione e riequilibrio ambientale, realizzando dotazioni ecologiche e ambientali e mettendo a dimora nuove alberature ad alto fusto nelle aree verdi private di pertinenza, in base alle indicazioni riportate nel Regolamento del Verde.
4. Gli interventi urbanistici ed edilizi devono migliorare il valore dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE) rispetto allo stato di fatto, intervenendo sulla permeabilità delle superfici e sulla presenza di vegetazione, garantendo un valore dell'Indice RIE di progetto non inferiore al livello prestazionale individuato dalla presente Disciplina, con riferimento ai diversi tessuti urbani.
5. In tutti i casi in cui sia possibile l'intervento dovrà prevedere l'impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibili (SuDS), soluzioni basate sulla natura (NBS - Nature Based Solution) e/o la realizzazione di "Rain garden" ("giardino della pioggia") per la gestione delle acque meteoriche.
6. L'abbattimento degli alberi è vietato, se non per comprovati motivi fito-sanitari o di pubblica sicurezza, ovvero per motivazioni disciplinate dal Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali. Gli alberi abbattuti devono

essere ripristinati nel lotto, eventualmente utilizzando alberi di specie diverse, da scegliere in base al Regolamento del Verde.

7. Sono altresì vietati gli interventi drastici sulla chioma come la capitozzatura, che prevedono la totale o parziale asportazione delle branche e di conseguenza l'eliminazione della chioma. Qualora in situazioni singolari si ravvisi la necessità di intervenire con tale modalità, la capitozzatura deve essere specificatamente autorizzata dal Comune, come indicato nel Regolamento del Verde, sulla base di una relazione tecnica redatta e firmata da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore delle scienze agrarie o forestali, che argomenta tale intervento come unica soluzione efficacemente possibile.

## **Capo III – TERRITORIO EXTRAURBANO**

---

### **Art. 77**

#### **Articolazione del territorio extraurbano**

1. Nell'ambito territoriale extraurbano, corrispondente al territorio del Comune di Nonantola con la sola esclusione delle aree comprese entro il perimetro del Territorio Urbanizzato perimetrato in corrispondenza del capoluogo e delle frazioni, Il PUG individua:
  - il territorio rurale, parzialmente interessato dal perimetro della Partecipanza Agraria,
  - le Infrastrutture verdi e blu che lo attraversano,
  - le aree/elementi soggetti a tutela ambientale, paesaggistica, naturalistica e storico-culturale, rappresentati nelle Tavole dei Vincoli,
  - la rete delle infrastrutture viarie e ciclabili.
2. Gli ambiti della Città in trasformazione, esterni ed interni al perimetro del Territorio Urbanizzato, rappresentati con specifica simbologia ideogrammatica, per distinguere la destinazione prevalente e per indicare lo stato dello strumento urbanistico attuativo (vigente, PIP, in itinere, scaduto), sono da considerare per l'estensione effettiva degli strumenti urbanistici attuativi da cui discendono. Qualora gli ambiti strumento urbanistico attuativo in itinere non completino l'iter di approvazione e convenzionamento nei termini fissati dalla legislazione vigente e in attuazione della presente Disciplina, la parte dell'ambito non realizzata confinante con il Territorio Rurale, dovrà essere considerata, a tutti gli effetti, essa stessa, Territorio Rurale. Le parti dell'ambito non realizzate facenti parte dell'area urbanizzata e non confinante con il Territorio Rurale potrà essere oggetto di AO al fine di ripianificarne l'attuazione, assumendo le condizioni previste dalla presente Disciplina per gli ambiti con strumento urbanistico attuativo scaduto, ridefinendo quindi, tramite AO, le potenzialità edificatorie, in misura comunque non superiore a quelle previste dallo strumento urbanistico previgente e prevedendo la realizzazione di una quota di alloggi ERP, ai sensi del precedente art. 59.
3. Per gli edifici esistenti che ricadono:
  - nelle Infrastrutture verdi e blu,
  - in corrispondenza delle aree soggette a tutela ambientale, paesaggistica, naturalistica e storico-culturale, rappresentati nelle Tavole dei Vincoli,dovrà essere applicata la Disciplina indicata al successivo Art. 78 "Territorio Rurale", relativamente agli edifici esistenti.

**Art. 78**  
**Territorio rurale**

**1. Indirizzi**

- Per il territorio rurale, il PUG, ai sensi dell'art. 36 della LR 24/2017, persegue l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, della tutela e valorizzazione del territorio agricolo e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le vocazionalità tipiche che lo connotano.
- Ai fini di perseguire l'obiettivo n.1 del PUG "Contenere il consumo di suolo nel territorio rurale", come già richiamato all'art. 8 della presente Disciplina, il PUG prevede di:
  - limitare il consumo di suolo per nuova edificazione nel territorio rurale, correlandolo esclusivamente alle esigenze funzionali delle attività agricole e nei limiti indicati dalla LR 24/2017;
  - incentivare e favorire il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti e, in particolare, degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale per tutelare e valorizzare la storia e la cultura del territorio. Trattandosi, nella maggior parte dei casi, di tipologie edilizie che mal si adattano a rispondere alle esigenze dell'odierna attività agricola, la Disciplina del PUG dovrà favorire il recupero e la rifunzionalizzazione, anche per usi non agricoli, ritenendo preferibile il recupero degli edifici esistenti rispetto al consumo di suolo per nuove costruzioni.
- Ai fini della tutela del paesaggio, dell'identità del territorio rurale e della protezione del suolo, il PUG persegue l'obiettivo della tutela degli elementi naturalistici, paesaggistici e storico-culturali presenti nel territorio rurale, comprendendo in quest'ultima categoria:
  - gli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004,
  - gli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale,
  - l'ambito agricolo della Partecipanza agraria, per la specifica valenza storico-culturale, oltre che agroalimentare.
- Ai fini della tutela dell'identità del territorio rurale e della protezione del suolo, il PUG persegue altresì l'obiettivo del prioritario recupero degli edifici esistenti rispetto all'edificazione di nuovi fabbricati, anche mediante interventi che ne propongano, ove non soggetti a tutela, la demolizione e ricostruzione con volumetrie più performanti rispetto alle esigenze dell'odierna conduzione agricola dei suoli e che mantengano la concentrazione e compattezza degli edifici in corrispondenza dei centri aziendali. Ai sensi del comma 3 dell'art. 36 della LR 24/2017, i nuovi fabbricati, ove ammissibili, dovranno essere realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale; fra questi sono da considerare anche i fienili in tela plastificata.

**2. Disciplina**

**- Usi ammessi**

Per gli edifici esistenti:		
- la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare esistente, come definita al comma 6 dell'art. 28 della LR 15/2013, può essere confermata se compatibile con l'impianto tipologico degli edifici e con il contesto ambientale,		
- con esclusione per le stalle di grandi dimensioni per l'allevamento di bestiame realizzate con tipologie edilizie non tradizionali e per i capannoni prefabbricati, sono inoltre ammessi, nel rispetto dei vincoli di tutela e delle caratteristiche del contesto interessato e qualora sussistano o siano previste idonee condizioni di accessibilità carrabile, gli usi indicati di seguito con riferimento alle categorie funzionali pure di seguito elencate:		
a)	residenziale	
	U.1	Residenza (esclusivamente negli edifici con originaria funzione abitativa e per gli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale (soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG anche con funzione originaria non abitativa)
b)	turistico ricettiva:	

	U.2	Attività ricettive (soggetto a PdC convenzionato)
	U.3b	Residenza collettiva privata (soggetto a PdC convenzionato)
g)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	
	U.3a	Residenza collettiva pubblica
f)	rurale:	
	A.1	Residenza agricola
	A.2	Attrezzature di servizio all'agricoltura
	A.11	Strutture ricettive agrituristiche
	A.12	Piccole strutture per escursionismo equestre
	Altri usi elencati nella categoria funzionale "rurale", ove già insediati alla data di adozione del PUG	
Negli interventi di Nuova costruzione (NC), ove ammessi, sono insediabili gli usi riconducibili alla categoria funzionale f) rurale, insediabili ad esito favorevole del "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA) a cui sono assoggettati in base all'art. 36 della LR 24/2017 e alla disciplina di settore.		

#### - Parametri urbanistici ed edilizi

Nei diversi casi, con riferimento alle categorie funzionali di cui al comma 3 della LR 15/2013 e s.m., declinate in destinazioni d'uso nel Regolamento edilizio, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Interventi su edifici classificati "di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" dal PUG			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intero edificio
INT	Interventi ammessi	=	In relazione alla classificazione del PUG (RS, RCA, RCB, RCC)
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente alla data di adozione del PUG, anche mediante rifunionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o abitativi agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di tre alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	Esistente

Interventi su edifici esistenti non funzionalmente collegati con l'attività agricola, non classificati "di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" dal PUG			
SM	Superficie minima di intervento	=	Intero edificio
INT	Interventi ammessi	=	- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti, - interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti - interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti
SU	Superficie utile max	=	SU massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente alla data di adozione del PUG, anche mediante rifunionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad usi abitativi civili (U.1) e/o abitativi agricoli (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di due alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.

			Per le attività ristorative esistenti alla data di adozione del PUG in edifici non soggetti a tutela ai sensi del PUG, è ammesso un incremento della SU+SA esistente alla data di adozione del PUG pari a 50 mq di SU+SA.
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	Per tutti gli interventi ammessi: altezza esistente
VL	Visuale Libera	=	Per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o $\geq$ a 0,5

<b>Interventi funzionalmente collegati con l'attività agricola (comprese le riconversioni ad usi agricoli)</b>			
<b>Residenza agricola (A.1)</b>			
SMA	Superficie minima di intervento	=	Superficie fondiaria agricola alla data di adozione del PUG: - 10 ha per la generalità delle aziende agricole. Per le aziende agricole che hanno, come attività prevalente (almeno 70% della PLV, produzione lorda vendibile), le seguenti tipologie di coltivazioni specializzate: - colture orticole, - colture officinali e aromatiche, - colture florovivaistiche, e quando tali tipologie colturali siano attive da almeno cinque anni, la superficie fondiaria agricola di riferimento si abbassa a 5 ha
INT	Interventi ammessi	=	- interventi di nuova costruzione (NC), qualora ritenuto ammissibile dal "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA) a cui sono assoggettati in base all'art. 36 della LR 24/2017 e alla disciplina di settore, - interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti, - interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti, - interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti
SU	Superficie utile max	=	La realizzazione di nuovi edifici (NC) per l'uso A.1 (Residenza agricola) è ammessa esclusivamente sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA) con il quale, ai sensi del comma 2 dell'art. 36 della LR 24/2017, si dimostri, con specifica asseverazione di un tecnico abilitato, che tutti gli altri fabbricati dell'azienda agricola risultano indispensabili alla conduzione del fondo agricolo. Il Comune effettua il controllo a campione dei PRA presentati. Per "residenza agricola" si intende un'unità immobiliare con SU max = 100 mq, oltre ad una SA massima pari al 60% della SU. E' ammessa la realizzazione di una seconda abitazione, per una SU max di 100 mq, oltre ad una SA massima pari al 60% della SU, quando la proprietà del fondo sia riconducibile a comproprietari aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), oltre che in favore di soggetti diversi, purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con lo/gli IAP, fino al secondo grado, e abbiano titolo di Imprenditore Agricolo (IA). E' inoltre ammessa la possibilità di recuperare ad uso abitativo edifici esistenti nell'azienda agricola, anche per soggetti che

			<p>non abbiano titolo di Imprenditore Agricolo (IA), purché abbiano un rapporto di parentela in linea diretta con lo/gli IAP fino al secondo grado, ovvero siano coadiuvanti dei medesimi per le attività dell'azienda agricola.</p> <p>Per interventi su edifici esistenti, la SU utilizzabile per usi abitativi è la massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente alla data di adozione del PUG, anche mediante rifunionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo il reperimento della SA minima pari al 20% della SU.</p> <p>Sono ammessi interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti, fuori sagoma e con sopraelevazione, solo quando tali ampliamenti o sopraelevazioni risultino indispensabili al fine di realizzare le unità abitative ammesse dal presente articolo. Gli ampliamenti non sono ammessi per edifici con SU+SA inferiore a 50 mq.</p>
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	3 piani
VL	Visuale Libera	=	0,5
<b>Attrezzature di servizio all'agricoltura (A.2)</b>			
<p>La necessità di ricoverare fieno o prodotti agricoli non deperibili o mezzi agricoli, oltre che negli edifici esistenti funzionalmente compatibili, può trovare soluzione esclusivamente ricorrendo a strutture a tunnel chiudibili sui fronti, in tela plastificata o materiali analoghi, di colore grigio chiaro, in una tonalità che sia in sintonia con il colore del cielo padano, da ubicare in corrispondenza dei centri aziendali e, in nessun caso, in forma sparsa nel territorio rurale. Tali strutture non si caratterizzano come strutture edificate e non sono quindi da considerare nel computo della SU, restando pertanto strutture precarie non trasformabili ad altri usi.</p> <p>La necessità di ricoverare prodotti agricoli deperibili dovrà ricercare soluzione preferibilmente in edifici esistenti. Nel caso sia necessario realizzare un nuovo fabbricato per ricoverare prodotti agricoli deperibili, l'intervento è soggetto a PRA ai sensi dell'art. 36, comma 2, della LR 24/2017.</p>			
<b>Piccole strutture per escursionismo equestre (A.12)</b>			
INT	Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di nuova costruzione (NC),</li> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti,</li> <li>- interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti,</li> <li>- interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti</li> </ul>
SU	Superficie utile max	=	100 mq per il ricovero cavalli

- **Prescrizioni per gli interventi correlati all'esercizio dell'attività agricola**

2a) Nel territorio rurale il PUG persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia strettamente necessaria all'esercizio dell'attività agricola, nei limiti indicati dal presente articolo, ed è, in ogni caso, subordinata alla verifica della reale impossibilità di recuperare edifici esistenti nell'unità poderale agricola di riferimento, dimostrata attraverso un'approfondita analisi della situazione e delle potenzialità con perizia asseverata da un tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore agricolo - così come indicato nell'"Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)", prevedendo, in tal caso, la realizzazione dei nuovi fabbricati in corrispondenza dei centri aziendali e, in nessun caso, in forma sparsa nel territorio rurale. La medesima procedura si applica anche nei casi in cui si renda

necessaria la realizzazione di nuovi fabbricati per la conservazione di prodotti agricoli deperibili, non ospitabili nelle strutture a tunnel di cui al successivo punto d).

- 2b) Per gli edifici esistenti nel territorio rurale, in cui sia insediato uno degli usi richiamati nella tabella riportata di seguito, la destinazione d'uso corrente dell'immobile, definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013, può essere modificata, compatibilmente con l'impianto tipologico, verso uno degli altri usi (rispetto a quello già insediato) elencati di seguito:

f)	rurale:	
	A.1	Residenza agricola
	A.2	Attrezzature di servizio all'agricoltura
	A.11	Strutture ricettive agrituristiche

Per gli edifici esistenti ove siano già insediate attività produttive non compatibili con il territorio rurale, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

- 2c) Qualora si richieda il recupero di un edificio esistente con originaria funzione abitativa non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura. Nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse è comunque preclusa per dieci anni dalla data della trascrizione del frazionamento. Dopo i dieci anni, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse sono subordinate alla presentazione, assieme al titolo edilizio, di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola. Tale esclusione vale anche nel caso di unità poderali agricole ottenute a seguito di frazionamenti e/o modifiche di appoderamento eseguite tramite disaggregazioni particellari. I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, all'atto della variazione catastale degli edifici non più funzionali all'agricoltura. Trova altresì applicazione la comunicazione al Comune prevista dall'articolo 7, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013.
- 2d) La necessità di ricoverare fieno o prodotti agricoli non deperibili o mezzi agricoli, oltre che negli edifici esistenti funzionalmente compatibili, è ammessa esclusivamente ricorrendo a strutture a tunnel chiudibili sui fronti, in tela plastificata o materiali analoghi, di colore grigio chiaro, in una tonalità che sia in sintonia con il colore del cielo padano, da ubicare in corrispondenza dei centri aziendali e, in nessun caso, in forma sparsa nel territorio rurale. Tali strutture non si caratterizzano come strutture edificate e non sono quindi da considerare nel computo della SU, restando pertanto strutture precarie non trasformabili ad altri usi. La realizzazione di tali strutture è soggetta a previa comunicazione di inizio dei lavori (CILA), ai sensi dell'art. 7, co. 5, lett. m della LR 15/2013, con la specifica puntualizzazione relativa alla permanenza nel tempo di queste strutture che, essendo correlate alle esigenze funzionali dell'azienda agricola, non hanno, né possono avere, una scadenza temporale predefinita. La CILA dovrà essere corredata di appositi elaborati che stabiliscano, senza una scadenza temporale, la precisa ubicazione, in corrispondenza di un centro aziendale, della struttura per il ricovero del fieno, dei prodotti agricoli non deperibili e dei mezzi agricoli ed il campione del colore della tela plastificata da utilizzare, in coerenza con la presente norma. La mancata comunicazione o la realizzazione in difformità da quanto disposto comporterà la rimozione del manufatto, quale intervento a tutela del territorio, oltre alla segnalazione per inosservanza di prescrizioni dello strumento urbanistico.

- 2e) Nel territorio rurale non sono ammessi usi commerciali, fatte salve le attività da svolgere nei locali per la vendita diretta da parte dei produttori agricoli, nei locali/aree per farmer's market e nelle aree di vendita accessorie ad attività di vivaisti o similari.
- 2f) Nel territorio rurale, nei limiti e condizioni derivanti dalla presente Disciplina in materia di pericolosità idraulica e dei vincoli che interessano il territorio rurale, i seguenti usi:
- residenza agricola (A.1),
  - attrezzature di servizio all'agricoltura:
    - (A.2a) attrezzature ospitate in edifici, finalizzate a ricoverare prodotti agricoli deperibili (con esclusione quindi delle strutture a tunnel di cui al precedente punto d, funzionali a ricoverare fieno o prodotti agricoli non deperibili o mezzi agricoli),
    - (A.2c) silos orizzontali e verticali e silos orizzontali prefabbricati per il contenimento di insilati,
  - allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3),
  - allevamenti zootecnici di tipo produttivo (A.4),
  - impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (A.5),
  - serre di tipo industriale (A.6),
  - edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (A.7)
  - allevamenti ittici per uso produttivo (A.10),
  - attrezzature per la pesca sportiva (A.13),
  - ricovero e allevamento di animali da affezione (A.14),
  - impianti di produzione energetica da biomassa agricola (A.15),

potranno essere insediati esclusivamente sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA)<sup>46</sup> ai sensi dell'art. 36 della LR 24/2017, che verifichi la compatibilità ambientale e paesaggistica e che definisca, oltre ai parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione, l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità. Il titolo abilitativo (Permesso di costruire convenzionato) conseguente all'esito positivo del PRA, dovrà all'uopo essere corredato da una Convenzione con il Comune con la quale il richiedente si impegna a realizzare, contestualmente agli interventi edilizi, le opere necessarie all'inserimento paesaggistico nel contesto agricolo e ad interventi volti a garantirne la sostenibilità, valutate nell'ambito del PRA,

---

46 Oltre agli usi per i quali il PUG valuta indispensabile l'obbligatorietà del PRA, sono da considerare assoggettate a PRA le fattispecie di cui all'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, L.R. n. 24/2017) - Del. G.R. n. 623 del 29.04.2019 e Del. G.R. n. 713 del 13.05.2019:

"3.1.8 Tipologie di fabbricati produttivi

L'art. 36, comma 2, LR 24/2017, prevede l'obbligatorietà del PRA in relazione alla costruzione di fabbricati agricoli produttivi.

Al fine di precisare cosa si intenda per fabbricati agricoli produttivi si riportano di seguito le tipologie di fabbricati finalizzati alla gestione delle attività agricole individuati dall'art. 9, comma 3bis, della legge 133/1994:

- fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli;
- fabbricati per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- fabbricati destinati all'allevamento e al ricovero degli animali;
- fabbricati destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola;
- fabbricati destinati ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricola nell'azienda a tempo determinato o indeterminato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- fabbricati destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs 228/2001;
- fabbricati destinati alla protezione delle piante.

Si intendono inoltre ricompresi tra i fabbricati produttivi gli edifici adibiti o da adibire ad attività agrituristica, in relazione agli interventi per i quali la LR 4/2009, così come modificata dall'art. 72 della L.R. 24/2017, ammette la possibilità di ampliamento di tali edifici."

quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la sistemazione delle aree di pertinenza, la demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui, la valorizzazione del contesto ambientale e paesaggistico, la manutenzione dei drenaggi, il potenziamento dell'infrastruttura verde blu e delle reti ecologiche, ecc. Nelle situazioni di particolare impatto nei confronti del sistema della viabilità esistente, la convenzione con il Comune dovrà prevedere l'impegno, da parte del richiedente, alla realizzazione di opere volte ad eliminare o a migliorare significativamente le condizioni negative rilevate o di quelle potenziali ad esito della realizzazione degli interventi edilizi, adeguando la viabilità.

- **Prescrizioni per gli interventi non correlati all'esercizio dell'attività agricola**

2g) Nel territorio rurale, gli Accordi Operativi possono individuare aree finalizzate a realizzare attrezzature private di interesse generale per la realizzazione di maneggi, attrezzature sportive, attrezzature socio-assistenziali e altre attrezzature con caratteristiche analoghe, previa verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica che definisca, in particolare, oltre ai parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione, la non interferenza con coltivazioni agricole di pregio o con ambiti soggetti a tutela e l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità. Gli Accordi Operativi potranno prevedere che tali aree attrezzature siano corredate da attrezzature ricettive e di servizio, per le quali potranno essere utilizzati esclusivamente edifici esistenti, con eccezione per le attrezzature ricettive correlate ad attrezzature socio-assistenziali, ove, nei nuovi edifici eventualmente ammessi dall'Accordo Operativo, saranno possibili spazi all'uopo finalizzati. Il titolo abilitativo (Permesso di costruire convenzionato) conseguente all'esito positivo dell'Accordo Operativo, dovrà all'uopo essere corredato da una Convenzione con il Comune con la quale il richiedente si impegna a realizzare, contestualmente agli interventi edilizi, le opere necessarie all'inserimento paesaggistico nel contesto agricolo e ad interventi volti a garantirne la sostenibilità, valutate nell'ambito dell'Accordo Operativo.

2h) Per gli edifici con originaria funzione abitativa (sia esclusivamente abitativa che mista a funzioni non abitative) e per gli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG sono consentiti interventi di recupero ad uso abitativo non connesso con l'esercizio dell'attività agricola e per usi correlati, compatibilmente con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico, esclusivamente mediante interventi di recupero, nel caso di edifici soggetti a tutela o, per gli edifici non soggetti a tutela, che ottimizzino la volumetria esistente, attraverso interventi di MO, MS, RE, REC, con esclusione quindi degli ampliamenti.

Il recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso nei limiti di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale.

Qualora la SU di tali edifici sia inferiore a 50 mq non è ammesso il recupero ad usi abitativi.

2i) Per gli edifici con tipologie risalenti alla tradizione contadina e con originaria funzione abitativa (sia esclusivamente abitativa che mista a funzioni non abitative), anche se soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG, il cui volume lordo sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie destinate ad allevamenti di bestiame e per i capannoni prefabbricati la cui trasformazione ad uso abitativo non è consentita in nessun caso, è ammesso l'insediamento di un numero di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente alla data di adozione del PUG. In coerenza con il precedente punto h, per gli edifici di cui al presente punto sono consentiti interventi di recupero ad uso abitativo non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e per usi correlati, compatibilmente con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico, esclusivamente mediante interventi di recupero, nel caso di edifici soggetti a tutela o, per gli edifici

non soggetti a tutela, che ottimizzino la volumetria esistente, attraverso interventi di MO, MS, RE, REC, con esclusione quindi degli ampliamenti.

Trattandosi di fabbricati tradizionali e in considerazione della volumetria che potrà derivarne, l'intervento dovrà garantire un ottimale inserimento nel paesaggio agricolo, utilizzando materiali e colori della tradizione locale, rispettando i criteri indicati nelle "Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana - Paesaggi da ricostruire" approvato con deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1520 del 28 ottobre 2013.

2) Per gli edifici esistenti compresi negli agglomerati residenziali edificati con continuità, entro lotti originariamente pianificati dal PRG ma esterni al Territorio Urbanizzato del PUG e localizzati:

- lungo la SP14 via di Mezzo nel tratto posto a nord del Territorio Urbanizzato del PUG,
- lungo la via Prati nel tratto posto a nord del Territorio Urbanizzato del PUG e fino alla via Valluzza,
- lungo la SP14 via Limpido, identificato il toponimo Case Limpido,
- lungo la via Maestra di Bagazzano in prossimità dell'incrocio con via Mavora,

sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente. La destinazione d'uso corrente dell'immobile, definita all'art. 28, co. 6, della LR 15/2013, può essere modificata, compatibilmente con l'impianto tipologico, verso uno degli usi elencati di seguito:

a)	residenziale:	
	U.1	Residenza
b)	turistico ricettiva:	
	U.2	Attività ricettive
d)	dotazioni di servizio e infrastrutture:	
	U.3a	Residenza collettiva pubblica
	U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune

Nei lotti di cui sopra, tutti già edificati, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) e di ampliamento (AM), nel rispetto dei seguenti parametri:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
INT	Interventi ammessi	=	- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti, - interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti, - interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti
RIE	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio	=	- $RIE \geq 4$ per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) di edifici esistenti, - $RIE \geq 2,5$ per gli interventi di ampliamento (AM) di edifici esistenti, con riferimento al sedime totale del fabbricato (esistente + ampliamento), - $RIE_P$ (RIE di progetto) $\geq$ $RIE_F$ (RIE di stato di fatto): per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.
Ip	Indice di Permeabilità	=	- $\geq 40\%$ (corrispondente ad una superficie permeabile minima del 40% della Superficie Fondiaria) per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) o di ampliamento (AM) (con riferimento al sedime totale del fabbricato: esistente + ampliamento) di edifici esistenti

			- non inferiore all'Ip esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti
Rc	Rapporto di copertura	=	- ≤ 30% (corrispondente ad una superficie coperta massima del 30% della Superficie Fondiaria) per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) e di ampliamento (AM), - non superiore al Rc esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti
MRI	Misure di risparmio idrico	=	Gli interventi di REC, RE, AM sono soggetti agli obblighi di cui al precedente art. 7 comma 4
Dc	Distanza dai confini di proprietà	=	- Esistente - 5 m per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) e ampliamento (AM) (con riferimento alla porzione in ampliamento). Per le strutture che sostengono il verde rampicante di ombreggiamento dei parcheggi, non è imposta una distanza minima dai confini di proprietà.
De	Distanze tra edifici	=	10 m tra pareti finestrate e comunque nel rispetto della legislazione vigente
Ds	Distanza dalle strade	=	- Esistente - per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) e ampliamento (AM) (con riferimento alla porzione in ampliamento): distanze da CdS, in relazione alla classificazione della strada.
VL	Visuale libera	=	0,5
Vpc	Quota condominiale di verde privato	=	20% della SF al netto della superficie coperta
H	Altezza massima (n. piani compreso il PT)	=	- Esistente - 3 piani per gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) e di ampliamento (AM).
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	Richiesti per gli interventi di AM e REC e per le modifiche di destinazione d'uso che determinino un incremento di carico urbanistico, con riferimento alle porzioni di SU interessate dall'intervento: 30 mq/100 mq SU (superficie minima dei posti auto come da Codice della Strada) da realizzare con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante, monetizzabili, anche in parte, nei casi in cui non vi siano le condizioni spaziali per realizzarli in loco.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	1 posto auto coperto per alloggio (superficie minima 2,70 x 5,20 m). Qualora non sia possibile ricavarli al coperto, i posti auto dovranno essere ricavati all'aperto, nell'area di pertinenza, con pavimentazioni permeabili e obbligatoriamente alberati o ombreggiati con verde rampicante.

### 3. Modalità di intervento

- 3.1 Gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, nel territorio rurale, ove non diversamente disposto, si attuano con intervento diretto.
- 3.2 Per gli edifici esistenti non correlati all'esercizio dell'attività agricola è ammessa la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini, nonché il recupero delle relative superfici, con le seguenti modalità:

- qualora l'edificio principale non sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG, con l'ampliamento dell'edificio principale ovvero con la realizzazione, in adiacenza allo stesso, di fabbricati autonomi aventi destinazioni d'uso accessorie e di servizio,
- qualora l'edificio principale sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG, con la realizzazione, in posizione discosta rispetto all'edificio principale, di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d'uso accessorie e di servizio.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui al presente punto, come previsto dalla LR 24/2017.

- 3.3 L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi è soggetta ad un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)" redatto in conformità alle norme del settore agricolo ed asseverato da un tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenza professionale nel settore agricolo, in conformità alla normativa di settore. Il titolo abilitativo (Permesso di costruire convenzionato) conseguente all'esito positivo del PRA, dovrà all'uopo essere corredato da una Convenzione con il Comune con la quale il richiedente si impegna a realizzare, contestualmente agli interventi edilizi, le opere necessarie all'inserimento paesaggistico nel contesto agricolo e ad interventi volti a garantirne la sostenibilità, valutate nell'ambito del PRA.
- 3.4 Per gli edifici esistenti, in assenza di vincoli di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di vincoli imposti dal PUG, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, REC, AM.
- 3.5 La NC è ammessa esclusivamente nei casi esplicitamente richiamati nel presente articolo o qualora ammissibili in base a "Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)" o in base ad Accordi Operativi. Il titolo abilitativo (Permesso di costruire convenzionato) conseguente all'esito positivo del PRA o dell'Accordo Operativo, dovrà all'uopo essere corredato da una Convenzione con il Comune con la quale il richiedente si impegna a realizzare, contestualmente agli interventi edilizi, le opere necessarie all'inserimento paesaggistico nel contesto agricolo e ad interventi volti a garantirne la sostenibilità, valutate nell'ambito del PRA.
- 3.6 Per tutti gli interventi di NC e REC realizzabili nel Territorio Rurale di Nonantola dovranno essere rispettati i criteri indicati nelle "Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana - Paesaggi da ricostruire" approvato con deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1520 del 28 ottobre 2013.
- 3.7 E' ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
- 3.8 Nel caso di edifici non più funzionali all'attività agricola o di allevamenti di grandi dimensioni e porcilaie, dismessi o in corso di dismissione, ovvero di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, qualora esistenti alla data di adozione del PUG, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, gli interventi di demolizione potranno essere accompagnati da Accordi Operativi per disciplinare, ai sensi della lettera e) del comma 5 dell'art. 36 della LR 24/2017, interventi volti al recupero di una quota minore della superficie coperta originaria, per usi compatibili con il territorio rurale, comunque non superiore al 10 per cento della stessa, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto, da realizzare preferibilmente in aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o in aree contigue al perimetro stesso, al netto dei fattori preclusivi determinati dalla presenza di vincoli che precludano l'edificazione, con esclusione per gli ambiti a pericolosità idraulica molto elevata (P.1), elevata (P2a) e alta (P2b), in considerazione delle condizioni di pericolosità idraulica del territorio comunale, al fine di ridurre l'esposizione di edifici nei confronti del rischio idraulico

e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza. La convenzione urbanistica dovrà prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione/rinaturalizzazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, di diversa tipologia e destinazione d'uso. Tali interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'articolo 6 e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.

- 3.9 Per i fabbricati esistenti che vengano considerati, dall'Ufficio di Piano, come opere incongrue, ai sensi della legge regionale n. 16 del 2002, con esclusione quindi per le fattispecie di cui all'art. 3-bis del DPR 380/2001<sup>47</sup> e per le fattispecie che vengano considerate incongrue in base a valutazioni estetiche o in quanto non più utilizzate o abbandonate o di altra natura soggettiva, è ammessa la stipula di Accordi Operativi che prevedano il recupero di una quota comunque non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c) della LR 24/2017, da realizzare preferibilmente in aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o in aree contigue al perimetro stesso, al netto dei fattori preclusivi determinati dalla presenza di vincoli che precludano l'edificazione, con esclusione per gli ambiti a pericolosità idraulica molto elevata (P.1), elevata (P2a) e alta (P2b), in considerazione delle condizioni di pericolosità idraulica del territorio comunale, al fine di ridurre l'esposizione di edifici nei confronti del rischio idraulico e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza. La convenzione urbanistica dovrà prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione/rinaturalizzazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, di diversa tipologia e destinazione d'uso. Tali interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'articolo 6 e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.
- 3.10 Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUG, realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici del territorio rurale (ad es. realizzati con strutture portanti e/o moduli di tamponamento prefabbricati) e non destinati ad allevamenti o porcilaie (già disciplinati ad un altro punto precedente), sono ammessi i seguenti interventi:
- qualora i fabbricati facciano parte di un nucleo edificato, sono ammessi interventi di recupero funzionale per locali di servizio, al fine di dotare le unità residenziali presenti o insediabili nel nucleo, di adeguate pertinenze, entro il limite della SA  $\leq$  60% della SU residenziale insediabile nel nucleo. L'intervento è subordinato alla totale demolizione del fabbricato esistente e alla ricostruzione con caratteristiche e materiali rispondenti a quelli della tradizione locale;
  - qualora i fabbricati non facciano parte di un nucleo edificato, ma siano invece isolati, essi possono continuare ad ospitare l'attività già insediata, potendo operare esclusivamente con interventi di MO, ovvero possono essere riconvertiti all'uso agricolo, potendo, in tal caso, operare con le modalità relative.
- 3.11 La realizzazione di impianti di produzione energetica alimentati da biomassa, intesa come agricola, zootecnica e legnosa, è ammissibile nel rispetto della legislazione vigente e con le modalità e limitazioni da questa eventualmente fissate, ai soli impianti realizzati da impresa agricola proprietaria del terreno e destinati all'autoconsumo dell'azienda agricola. La realizzazione degli impianti è subordinata alle condizioni di sostenibilità fissate dalla legislazione vigente in materia, che stabilisce altresì le condizioni per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, a seguito della dismissione dell'impianto e le relative garanzie da prestare.

---

<sup>47</sup> La fattispecie di cui all'art. 3-bis del DPR 380/2001 è già considerata dal PUG e non è pertinente nel caso di Nonantola poiché il PUG non esclude la possibilità di recupero dei fabbricati, per nessuna fattispecie di fabbricati, disciplinandoli quindi tutti, ritenendoli tutti compatibili con la pianificazione, proprio in quanto pianificabili.

#### 4. Prescrizioni particolari.

- Gli interventi di NC, REC, AM e gli interventi oggetto di Accordi Operativi, dovranno contemplare il contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della eventuale parte in ampliamento che della nuova costruzione, sia in termini energetici che sismici.
- Al fine di non incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, il territorio rurale è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti Artt. 31, 32, 33, 34, 45, 36, 37, relativi alle diverse condizioni di pericolosità idraulica e di criticità idraulica del territorio nonantolano.
- In tutto il territorio rurale, l'adozione di nuovi sistemi di drenaggio superficiale che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi finalizzati all'invarianza idraulica, secondo le prescrizioni del comma 10 dell'art. 11 delle NTA del PTCP.
- In tutto il territorio rurale non è ammessa l'asfaltatura delle strade che conservano la pavimentazione in terreno naturale (cd "strade bianche").
- Ai sensi dell'art. 36, comma 7 della LR 24/2017, l'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse è comunque preclusa per dieci anni dalla data della trascrizione. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

#### Art. 79

##### Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)

1. I "Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA), previsti all'art. 36 della LR 24/2017, costituiscono il presupposto obbligatorio per la ammissibilità degli interventi di trasformazione del suolo e degli interventi ritenuti "significativi", sia residenziali che di servizio all'azienda agricola.
2. Il PRA è lo strumento necessario per comprovare il rapporto tra intervento ed attività agricola e per verificare che gli interventi "significativi" siano coerenti con l'obiettivo di miglioramento della competitività dell'azienda agricola. A tal fine, il PRA si basa su un confronto tra bilancio ex ante ed ex post, sulla base di una proposta di un piano di investimenti poiché la realizzazione di un nuovo edificio o un intervento di miglioramento fondiario significativi devono trovare giustificazione all'interno del piano di investimenti e nel nuovo assetto aziendale che si realizza in seguito all'applicazione del Piano.
3. Il PUG definisce come interventi "significativi", da assoggettare all'obbligo del "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA), i seguenti interventi:
  - nuova costruzione (NC) di residenze funzionalmente collegate alla attività agricola,
  - modifica di destinazione d'uso da usi funzionalmente collegati all'attività agricola all'uso residenziale agricolo, con creazione di nuove unità abitative;
  - nuova costruzione (NC) di:
    - attrezzature di servizio all'agricoltura:

- (A.2a) attrezzature ospitate in edifici, finalizzate a ricoverare prodotti agricoli deperibili (con esclusione quindi delle strutture a tunnel di cui al precedente punto d, funzionali a ricoverare fieno o prodotti agricoli non deperibili o mezzi agricoli),
- (A.2c) silos orizzontali e verticali e silos orizzontali prefabbricati per il contenimento di insilati,
- allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A.3),
- allevamenti zootecnici di tipo produttivo (A.4),
- impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (A.5),
- serre di tipo industriale (A.6),
- edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (A.7)
- allevamenti ittici per uso produttivo (A.10),
- attrezzature per la pesca sportiva (A.13),
- ricovero e allevamento di animali da affezione (A.14)
- impianti di produzione energetica da biomassa agricola (A.15),
- tutti gli altri interventi indicati nell' *Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo* (articoli 36 e 49, L.R. n. 24/2017) - Del. G.R. n. 623 del 29.04.2019 e Del. G.R. n. 713 del 13.05.2019 o indicati dalla normativa/legislazione vigente qui non richiamati per i quali sia previsto il ricorso al PRA.

Gli interventi di cui sopra devono essere obbligatoriamente valutati attraverso un Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale o Interaziendale che dimostri l'effettiva esigenza dell'intervento edilizio da parte dell'azienda agricola.

Gli interventi non compresi negli elenchi di cui sopra sono da definirsi pertanto non significativi e quindi non soggetti a PRA.

4. Nei "*Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale*" (PRA):

- deve risultare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda (tenuto conto degli edifici già presenti in azienda);
- devono essere precisati gli impegni che il titolare dell'azienda agricola assume in merito ai contenuti del Piano/programma di riconversione o ammodernamento (assetto colturale e tipo di utilizzo della nuova costruzione) e alla attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti dallo strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda, precisando che:
  - la nuova costruzione (NC) deve essere rapportata ad una effettiva esigenza produttiva (con l'obiettivo del miglioramento della competitività aziendale),
  - l'imprenditore agricolo si deve impegnare per il futuro sia nel settore produttivo (impegno a mantenere quindi gli assetti colturali e gli utilizzi previsti per il nuovo edificio) sia nel settore ambientale (interventi di riqualificazione ambientale) nella logica che l'intervento edilizio costituisce una componente di un preciso programma aziendale correlato a migliorie ambientali.

5. Il PRA, come indicato nell' "*Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo* (articoli 36 e 49, LR 24/2017)", deve essere redatto in conformità alle norme del settore agricolo ed asseverato da un tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenza professionale nel settore agricolo.

## Art. 80

### Area interstiziale fra Nonantola e Casette

1. L'area interstiziale che il PUG identifica nella parte di territorio compresa tra Nonantola e la frazione di Casette, attraversata in senso est ovest dalla Tangenziale di Nonantola, presenta contestualmente criticità e potenzialità, costituendo un varco ecologico necessario al fine di garantire la continuità territoriale, in senso est-ovest, al transito della fauna selvatica, necessariamente impedita/limitata, in direzione nord-sud, dalla presenza della tangenziale, ma che costituisce contestualmente una potenziale connotazione ambientale ma anche sociale.
2. Il PUG candida l'area interstiziale a svolgere un ruolo di margine urbano da preservare dall'edificazione e da utilizzare esclusivamente per l'impianto di boschi urbani, per lo sviluppo di progetti con valenza ecologico-ambientale e per la realizzazione di orti urbani. L'impianto di vegetazione arborea nella parte dove i due ambiti urbanizzati di Nonantola e Casette si fronteggiano è funzionale a creare una fascia tampone in grado di mitigare l'impatto della tangenziale mentre le fasce più esterne, verso il Canal Torbido a est e verso Cavo Fossa Signora a ovest, potranno svolgere sia una funzione ecologico-ambientale, con l'impianto di vegetazione a corredo dei due corsi d'acqua, che una funzione sociale, attraverso la realizzazione di orti urbani.

## Art. 81

### Partecipanza Agraria di Nonantola

1. Il complesso di terreni interessati dalla Partecipanza Agraria di Nonantola, esempio unico di preservazione integrale del territorio dall'edificazione, compresa quella funzionale alla conduzione agricola, costituisce una peculiarità del territorio nonantolano da salvaguardare, valorizzare e promuovere attraverso azioni non solo di carattere produttivo agricolo, ma anche ambientale, culturale e turistico.
2. L'ambito interessato dalla Partecipanza Agraria di Nonantola, in relazione alle caratteristiche di interesse storico-testimoniale che l'ambito presenta, è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 43A del PTCP.
3. Nell'ambito del territorio occupato dalla Partecipanza Agraria è presente gran parte del sito Rete Natura 2000 - IT4040010 - ZSC-ZPS – Torrazzuolo, soggetto a tutela e a specifica normativa.
4. Nell'ambito della Partecipanza Agraria di Nonantola non sono ammessi interventi che possano alterare le caratteristiche peculiari della partizione agraria della partecipanza quali ad esempio, non esaustivamente:
  - la modifica o l'eliminazione del tracciato di strade, strade poderali e interpoderali, canali di scolo e di irrigazione, compreso il loro interrimento;
  - la modifica delle caratteristiche delle cd "strade bianche" che conservano la pavimentazione in terreno naturale, che non possono essere asfaltate;
  - l'eliminazione di siepi e/o filari alberati, piantate e relitti dei filari di antico impianto;
  - la rimozione di elementi storico-testimoniali (tabernacoli agli incroci degli assi, case coloniche, ecc.);
  - l'alterazione delle zone umide esistenti.
5. Nell'ambito della Partecipanza Agraria di Nonantola non sono, di norma, consentiti interventi di nuova costruzione. In considerazione della necessità di promuovere la Partecipanza Agraria, anche sotto il profilo turistico, per il suo valore storico-culturale, è ammessa la demolizione di un capannone esistente non soggetto a tutela, non più funzionale all'attività agricola, in prossimità della Casa della Guardia, con

la finalità di realizzare un nuovo edificio eco-sostenibile, a vocazione turistico-culturale, destinato ad ospitare l'Ecomuseo delle Partecipanze. Il nuovo edificio è lambito dall'itinerario ciclabile delle Partecipanze (Comune di Nonantola, Comune di S.Agata B. e Comune di San Giovanni in Persiceto). Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti, con le modalità previste per il territorio rurale, che dovranno essere accompagnati da un progetto di potenziamento quali e quantitativa della componente arboreo-arbustiva con specie autoctone, redatto e firmato da un tecnico abilitato e iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenza professionale nel settore delle scienze agrarie o forestali.

6. Gli interventi sulle infrastrutture viarie, idrauliche (canali, scoli) e tecnologiche dovranno essere realizzati nel rispetto dei tracciati e delle caratteristiche originarie, salvaguardando gli elementi testimoniali eventuali presenti, in coerenza con quanto previsto all'art. 43A, co. 1, lett. b) del PTCP e in accordo con la Partecipanza Agraria di Nonantola.

## Capo IV – MISURE DI SOSTENIBILITA' E AMMISSIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI

---

### Art. 82

#### Misure di sostenibilità

1. La presente Disciplina assume le misure di sostenibilità delle trasformazioni stabilite al capitolo 8 della VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, per le diverse casistiche dalla medesima considerate, che costituiscono elemento cogente da considerare ai fini delle trasformazioni.

### Art. 83

#### Ammissibilità delle trasformazioni complesse

1. La presente Disciplina assume le indicazioni relative alla "Valutazione dell'ammissibilità delle trasformazioni complesse" stabilite al paragrafo "La valutazione delle trasformazioni complesse" del capitolo 8 della VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, per le diverse casistiche ivi considerate.
2. Le modalità di valutazione delle trasformazioni e gli indicatori di valutazione rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia, di cui al paragrafo "La valutazione delle trasformazioni complesse" del capitolo 8 della VALSAT, per le diverse casistiche, costituiscono elemento cogente di riferimento ai fini dell'ammissibilità delle trasformazioni.

o o o

## APPENDICE

### ELENCO COMPLETO DEGLI ELABORATI DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL PUG (richiamati all'art. 2 con la sola indicazione dei titoli dei contributi specialistici)

---

- **QC – QUADRO CONOSCITIVO:**
  - Introduzione al Quadro Conoscitivo (Arch. Carla Ferrari)
  - QC.1 Sistema della pianificazione** (Arch. Silvia Poli)
    - Relazione
  - QC.2 Sistema sociodemografico ed economico** (Dott. Francesco Capobianco (Nomisma))
    - Relazione
  - QC.3 Sistema insediativo storico:**
    - **Potenzialità archeologica del territorio nonantolano** (Dott. Mauro Librenti)
      - Relazione
      - Schede
      - Tavole: Carta delle potenzialità archeologiche
    - **Insedimenti storici** (Ing. Francesco Bursi)
      - Relazione Illustrativa - Censimento dei Beni Culturali
      - Tavola di localizzazione Nord, Centro, Sud
      - Schede censimento Beni Culturali
      - Allegato A1: Elaborato cartografico con individuazione dei nuclei censiti fino al 2004
      - Allegato A2: Elaborato cartografico con individuazione dei nuclei censiti fino nel 2009
      - Allegato B: Elaborato di confronto cartografico
  - QC.4 Sistema insediativo:**
    - **Analisi del Centro Storico** (Arch. Carla Ferrari - Arch. Silvia Poli)
      - Relazione
      - Schede edifici (agg. dic. 2023)
      - Tav.1 – Analisi e caratterizzazione (agg. dic. 2023)
    - **Sviluppo insediativo e attuazione della pianificazione** (Arch. Carla Ferrari)
      - Relazione:
        - Sviluppo urbanistico degli insediamenti
        - Stato di attuazione della pianificazione
        - Analisi finalizzate alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato del PUG
      - Allegato:
        - Stato di attuazione delle previsioni insediative di PRG al 1/01/2022 (post fine periodo transitorio LR 24/2017)
        - Analisi finalizzate alla perimetrazione del territorio urbanizzato
      - Tav.1 - Erosione antropica ed erosione antropica pianificata
    - **Analisi del territorio urbanizzato** (Ing. Simona Tondelli - UNI\_BO)
      - Relazione di sintesi, Allegati e Tavole
    - **Sistema insediativo e dotazioni territoriali** (Arch. Silvia Poli)
      - Sistema insediativo - Relazione
      - Sistema insediativo - Schede di analisi e caratterizzazione (agg. dic. 2023)
      - Dotazioni territoriali - Relazione (agg. dic. 2023)
      - Dotazioni territoriali - Schede (agg. dic. 2023)
      - Tav.1 – Distribuzione delle dotazioni territoriali (agg. dic. 2023)
      - Tav.2 – Reti acqua e fognatura
      - Tav.3 – Comunicazioni, energia, gas
      - Tav.4 – Relazione tra sistema di trasporto e dotazioni territoriali (agg. dic. 2023)
  - QC.5 Sistema della mobilità** (Ing. Alfredo Drufuca - Polinomia Srl)
    - Relazione
    - Tav. 1 – Poli attrattori –Stato di fatto
    - Tav. 2 – Classificazione funzionale delle strade - stato di fatto
    - Tav. 3 – Classificazione della rete ciclabile - stato di fatto
  - QC.6 Geologia, geomorfologia, risorse idriche e rischi naturali:**
    - **Valutazione del rischio di allagamento** (Prof. Paolo Mignosa - UNI\_PR)

- Relazione tecnica
- Tav. 1 – Breccia 1 – Profondità idriche massime
- Tav. 2 – Breccia 2 – Profondità idriche massime
- Tav. 3 – Breccia 3 – Profondità idriche massime
- Tav. 4 – Breccia 4 – Profondità idriche massime
- Tav. 5 – Breccia 5 – Profondità idriche massime
- Tav. 6 – Involuppo di tutte le brecce – Profondità idriche massime
- Filmati – Scenari di allagamento
- **Struttura fisica del territorio e risorse idriche**  
(Dott. Geol. Valeriano Franchi - Dott.ssa Geol. Stefania Asti)
- Relazione (agg. dic. 2023)
- Tav. 1 – Geomorfologia
- Tav. 2 - Zone omogenee per effetti locali – pericolosità sismica
- Tav. 3 - Carta della vulnerabilità sismica del territorio urbanizzato
- Tav. 4 - Rischio sismico di base del territorio urbanizzato - Aree omogenee per rischio sismico
- Tav. 5 - Idrografia superficiale
- Tav. 6 - Pericolosità idraulica
- Tav. 7 - Rischio idraulico del territorio urbanizzato
- Tav. 8 - Sistema fognario e depurativo
- Tav. 9 - Risorsa idrica – centri di pericolo potenziale (agg. dic. 2023)
- Tav. 10 - Resilienza specifica del territorio urbanizzato agli allagamenti superficiali

**QC.7 Clima - Aria – Rumore:**

- **Analisi del comfort termico** (AESS agenzia per l'energia lo sviluppo sostenibile)
- Relazione
- **Verifica dei livelli di rumore in area urbana** (Ing. Roberto Odorici)
- Relazione
- **Qualità dell'aria nell'ambiente urbano** (Ing. Roberto Odorici) (agg. dic. 2023)
- Relazione

**QC.8 Paesaggio, servizi ecosistemici, infrastrutture verdi e blu, risorse naturali, territorio rurale**

(Dott. Agr. Andrea Di Paolo)

- Relazione
- Tav. 1 - Alberi Monumentali e di Pregio
- Tav. 2 - Siepi e Filari alberati
- Tav. 3 - Aree boscate, agroambientali e rinaturalizzate
- Tav. 4 - Parchi e giardini d'interesse storico e paesaggistico
- Tav. 5 - Maceri
- Tav. 6 - SIC ZPS Torrazzuolo e Partecipanza Agraria
- Tav. 7a - Uso del suolo e Capacità d'uso
- Tav. 7b - Uso del suolo e Attività agricola e zootecnica
- Tav. 8 - Infrastruttura Verde Blu
- Tav. 9a - Servizi ecosistemici dell'infrastruttura Verde Blu, funzioni ecosistemiche e tipologia del Sistema Verde e della Vegetazione
- Tav. 9b - Servizi ecosistemici dell'infrastruttura Verde Blu, servizi ecosistemici associati al Sistema Verde e alla Vegetazione
- Tav. 9c - Servizi ecosistemici dell'infrastruttura Verde Blu, servizi ecosistemici complessivi forniti dal Sistema Verde e dalla Vegetazione
- Schede - Alberi Monumentali e di Pregio
- Schede - Siepi e Filari alberati
- Schede - Aree boscate, agroambientali e rinaturalizzate
- Schede - Parchi e giardini d'interesse storico e paesaggistico
- Schede - Maceri
- Schede - SIC ZPS Torrazzuolo

- **QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO (QCD)** (Arch. Carla Ferrari) (agg. dic. 2023)

• • •

**COMPARTI CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**TIPOLOGIA - STATO - AREA DI PERICOLOSITA' E CRITICITA' IDRAULICA (IN CUI RICADONO)**

	COMPARTI RESIDENZIALI
	COMPARTI PRODUTTIVI/COMMERCIALI/TERZIARI
*	COMPARTI CONVENZIONATI AL 1//1/2018 (ENTRATA IN VIGORE DELLA LR 24/2017)

COMPARTI CON STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
COMPARTI CON STRUMENTO URBANISTICO SCADUTO
COMPARTI CON STRUMENTO URBANISTICO IN ITINERE (APPROVATO MA NON CONVENZIONATO o PRESENTATO MA NON APPROVATO E NON CONVENZIONATO al 20.12.2023)

**NB: La tabella che segue ha la finalità precipua di indicare l'area di pericolosità idraulica entro cui i comparti ricadono.**

La tabella riporta i dati forniti dall'UT relativi agli estremi di approvazione, di convenzionamento e di scadenza delle convenzioni (agg. 20.12.2023)  
 Le informazioni fornite dall'UT relative allo stato dell'edificazione e delle urbanizzazioni (agg. marzo 2023) hanno funzione puramente ricognitiva.

N. PROGR	ZONA di PRG	LOCALITA'	ESTREMI APPROVAZ.	DATA CONVENZIONE E SCADENZA CONVENZIONE	STATO EDIFICAZIONE	STATO URBANIZZAZ.	PERICOL. IDRAULICA	CRITICITA' IDRAULICA	presente in TAVOLA PUG
1 *	Zona B.1 n. 3	CASSETTE (TU)	PP approvato DCC n. 71 del 10/07/2008	CONV. 28/072008 SCAD.CONV. 28/07/2026	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	X
2	Zona B.7 n. 2	NONANTOLA (TR)	PdCc approvato DCC n. 45 del 21/06/2018	CONV. 9/09/2020 SCAD.CONV. 09/09/2028	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	X
3 *	Zona C.1 Fiorella	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 74 del 30/09/1999	CONV. 27/12/1999 21/11/2006 SCAD.CONV. 27/12/2009	NON COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	-	X
4 *	Zona C.2 E Le Larghe	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 112 del 19/12/2002	CONV. 14/04/2003 SCAD.CONV. 14/04/2016	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P3a	-	X
5 *	Zona C.2 M Masetto	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 73 del 30/09/1999	CONV. 16/12/1999 SCAD.CONV. 16/12/2009	COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	-	-
6 *	Zona C.2 N Cà Bianca	CASSETTE (TU)	PP approvato DCC n. 10 del 28/02/2005	CONV. 3/04/2006 SCAD.CONV. 03/04/2019	COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	X	-
7 *	Zona C.2 O Prati sud	CASSETTE (TU)	PP - DCC n. 9 del 28/02/2005	CONV. 12/12/2006 SCAD.CONV. 12/12/2019	COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	X	-
8 *	Zona C.2 R1	VIA LARGA (TU)	PP approvato DCC n. 80 del 26/10/2006	CONV. 26/07/2007 SCAD.CONV. 26/07/2020	NON COMPLETATA	COMPLETATE	P3b	-	X
9 *	Zona C.2 S	CAMPAZZO (TU)	PP approvato DCC n. 8 del 28/02/2005	CONV. 21/04/2005 SCAD.CONV. 21/04/2015	COMPLETATA	COMPLETATE	P3a	-	-
10 *	Zona C.2 U	RUBBIARA (TU)	PP approvato DCC n. 97 del 29/11/2001	CONV. 21/05/2002 SCAD.CONV. 21/05/2012	COMPLETATA	COMPLETATE	P3b	-	-

N. PROGR	ZONA di PRG	LOCALITA'	ESTREMI APPROVAZ.	DATA CONVENZIONE E SCADENZA CONVENZIONE	STATO EDIFICAZIONE	STATO URBANIZZAZ.	PERICOL. IDRAULICA	CRITICITA' IDRAULICA	presente in TAVOLA PUG
11 *	Zona C.2 A1 S.Anselmo 1	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 26 del 05/03/2009	CONV. 4/12/2009 25/06/2013 SCAD.CONV. 04/12/2027	COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	X	-
12 *	Zona C.2 A2 S. Anselmo 1 bis	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 26 del 05/03/2009	CONV. 4/12/2009 25/06/2013 SCAD.CONV. 04/12/2027	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	X
13 *	Zona C.2 C S. Francesco	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 71 del 27/11/2003	CONV. 11/12/2003 28/07/2008 SCAD.CONV. 28/07/2026	NON COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	-	X
14 *	Zona C.2 D1 C.1 D2 Biopeep	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 71 del 27/11/2004	CONV. 11/12/2003 28/07/2008 SCAD.CONV. 28/07/2026	COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	-	-
15 *	Zona C.2 IG (sub 1) Via Rebecchi	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 84 del 30/05/2011	CONV. 16/11/2011 14/12/2016 SCAD.CONV. 14/12/2031	NON COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	-	X
16 *	Zona C.2 IG (sub 2) Via Rebecchi	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 84 del 30/05/2011	CONV. 6/03/2012 SCAD.CONV. 06/03/2030	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	-	X
17 *	Zona C.2 IG (sub 3) Via Rebecchi	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 84 del 30/05/2011	CONV. 17/05/2012 24/07/2015 SCAD.CONV. 24/07/2030	COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	-	-
18 *	Zona C.2 L Mavora 2	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 16 del 28/02/2008	CONV. 5/07/2008 SCAD.CONV. 05/07/2026	NON COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	-	X
19 *	Zona C.2 N3 Villa Emma	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 85 del 30/05/2011	CONV. 29/02/2012 SCAD.CONV. 28/02/2030	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	-	X
20 *	Zona C.3 Ex Cantina Sociale	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 72 del 22/04/2010	CONV. 15/09/2011 SCAD.CONV. 15/09/2029	COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	-	-
21 *	Zona C.2 P Bibbiana	CASSETTE (TU)	PP approvato DCC n. 22 del 28/01/2010	CONV. 18/06/2010 SCAD.CONV. 18/06/2028	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	X
22	Zona C.2 N1 via Prati nord	NONANTOLA (TR)	PdCc approvato DGC n. 126 del 01/08/2019	CONV. 6/08/2019 SCAD.CONV. 06/08/2024	COMPLETATA	COMPLETATE	P3a	-	-
23 *	Zona D.2 Ortigaro	NONANTOLA zona produttiva (TU)	PP approvato DCC n. 8 del 31/01/1991	CONV. 12/09/1991 31/10/1995 SCAD.CONV. 31/10/2008	NON COMPLETATA	COMPLETATE	P2b	X parte	-

N. PROGR	ZONA di PRG	LOCALITA'	ESTREMI APPROVAZ.	DATA CONVENZIONE E SCADENZA CONVENZIONE	STATO EDIFICAZIONE	STATO URBANIZZAZ.	PERICOL. IDRAULICA	CRITICITA' IDRAULICA	presente in TAVOLA PUG
24 *	Zona D.2 GB	CASSETTE (TU/TR)	PP approvato DCC n. 30 del 19/04/2007	CONV. 22/05/2007 SCAD.CONV. 22/05/2020	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	-
25 *	Zona D.2 EX D.7 Bibbiana	CASSETTE (TU/TR)	PP approvato DGC n. 172 del 19/12/2017	CONV. 23/12/2017 SCAD.CONV. 23/12/2032	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	X
26	Zona D.6.1 Nuovo Conad	NONANTOLA (TU)	PdCc approvato DGC n. 60 del 11/06/2020	CONV. 17/07/2020 SCAD.CONV. 17/07/2025	COMPLETATA	COMPLETATE	P3a	-	-
27 *	Zona D.7 Antica Foma	TERRITORIO RURALE (TR)	PP approvato DCC n. 24 del 23/03/2017	CONV. 29/06/2017 SCAD.CONV. 29/06/2032	NON COMPLETATA	COMPLETATE	P3b	-	-
28	Zona D.5 (Casa di Riposo)	CASSETTE (TR)	PdCc approvato DGC n. 103 del 18/05/2019	CONV. 16/09/2019 SCAD.CONV. 16/09/2030	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	X
29	Zona D.2 PIP Gazzate CAP	NONANTOLA (TR)	PIP approvato DCC n. 56 del 20/04/2009	-	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	X
30 *	Zona D.6 Fondo Consolata	TERRITORIO RURALE (TR)	PP approvato DCC n. 71 del 22/04/2010 Var. PP DCC n. 37 del 27/07/2023	VAR. PP Convenzionabile entro 1.01.2024	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P1	-	X
31	Zona B.4 Borgo della Riviera	NONANTOLA (TU)	PP approvato DCC n. 35 del 17/04/2008	Convenzionabile entro 1.01.2024	-	-	P2b	-	X
35	Zona C.2 O1 Casette (4 lotti)	CASSETTE (TU/TR)	PP approvato DCC n. 56 del 14/04/2011	CONV. 14.06.2023 SCAD.CONV. 14.06.2033	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P2b	X	X
37	Zona C.2 Q	LA GRANDE (TR)	PP presentato Approvabile entro 1.01.2024	Convenzionabile entro 1.01.2024	-	-	P2b/P3a	-	X
38	Zona C.2 R2	VIA LARGA (TR)	PP approvato DCC n. 7 del 07/02/2008 ripresentato Approvabile entro 1.01.2024	Convenzionabile entro 1.01.2024	-	-	P3a/P3b	-	X
39	Zona C.2 V2	REDU (TR)	PP approvato DCC n. 86 del 23/07/2009 ripresentato Approvabile entro 1.01.2024	Convenzionabile entro 1.01.2024	-	-	P3b	-	X
40	Zona C.2 Z	NONANTOLA (TR)	PP approvato DGC 172 del 20/11/2023	CONV. 13.12.2023 SCAD.CONV. 13.12.2033	NON COMPLETATA	NON COMPLETATE	P3a	-	X
41	Zona D.7	CASSETTE (TR)	PP presentato Approvabile entro 1.01.2024	Convenzionabile entro 1.01.2024	-	-	P2b	X	X

## DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

---

Nelle more dell'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio ai sensi degli art. 3 del D.Lgs. n. 267/2000, art. 4, co. 1-sexies, del DPR n. 380/2001, art. 2-bis della LR n. 15/2013 nonché della DGR Emilia-Romagna n. 922/2017, si riportano di seguito le definizioni delle **destinazioni d'uso**, al fine di declinare le destinazioni funzionali ammesse nelle diverse fattispecie di cui alla Disciplina del PUG.

**Gli usi sono articolati nelle seguenti categorie funzionali:**

- a) residenziale;
- b) turistico ricettiva;
- c) produttiva;
- d) direzionale;
- e) commerciale;
- f) rurale;
- g) dotazioni di servizio e infrastrutture.

---

### a) Residenziale

#### U.1 Residenza

Comprende gli spazi abitativi, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, ecc.), le autorimesse private, oltre ad attività economiche, professionali, artistiche e di intermediazione esercitate da persone residenti nell'abitazione, nonché attività di affittacamere e bed & breakfast.

---

### b) Turistico ricettiva

#### U.2 Attività ricettive

Comprendono alberghi, pensioni, locande, ostelli per la gioventù, oltre agli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) e complementari (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive e ricreative). Le attività ricettive, comunque denominate, devono comprendere spazi per la gestione dell'attività stessa (hall/uffici/accolgienza, ecc.) e non possono essere articolate in minialloggi.

#### U.3b Residenza collettiva privata

Comprende attrezzature private per collegi, convitti, case per studenti, residenze assistite per anziani, sia per le parti abitative che per gli spazi di servizio.

#### U.35 Campeggi e aree sosta camper

Comprendono zone attrezzate e sorvegliate per la sosta temporanea di camper, caravan, ecc..

---

### c) Produttiva

#### U.13 Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività artigianali di servizio. Si articola in:

##### U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone

di dimensioni non superiori a 200 mq di SU, per attività di:

- riparazione di beni personali e per la casa (riparazione di calzature, di apparecchi elettrici per la casa, di orologi e beni di consumo in genere,
- riparazione di biciclette, motocicli e ciclomotori,
- servizi per le imprese (manutenzione e riparazione di macchine per ufficio e apparecchiature informatiche, servizi di pulizia e disinfestazione, laboratori fotografici, ecc.),
- servizi alla persona (lavanderie a secco, servizi di barbiere, parrucchiere, manicure, pedicure e di trattamenti di bellezza),

#### **U.13b Piccole officine e laboratori artigianali**

per attività artigianali non classificate insalubri, con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34, alimentari e non, di dimensioni non superiori a 200 mq di SU, compresi gli spazi di servizio e magazzino.

#### **U.14 Artigianato di servizio agli automezzi**

Comprende tutte le attività artigianali di servizio agli automezzi e ai mezzi agricoli, escluse le carrozzerie di autoveicoli (ricadenti nell'uso U.15) oltre agli spazi di servizio e di magazzino.

#### **U.15 Attività artigianali e industriali**

Comprendono tutti i tipi di attività artigianale e industriale di tipo produttivo ed i relativi edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, espositive e commerciali direttamente correlate all'attività principale, oltre agli spazi di servizio, con esclusione per le attività classificabili nella categoria U.16.

#### **U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero**

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, attività espositive e commerciali e aree direttamente correlate ad una attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati.

#### **U.17 Attività correlate alle attività estrattive**

Comprendono attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti delle attività di estrazione di minerali, oltre agli spazi di servizio.

#### **U.18 Attività di rottamazione e lavorazione inerti, smaltimento e/o recupero dei rifiuti.**

Si articola in:

##### **- U.18a Attività di rottamazione e lavorazione inerti**

Comprendono attività e impianti di lavorazione inerti e attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, con relativi depositi di materiali e mezzi, di ricovero di mezzi per sgombrare neve e simili.

##### **- U.18b Attività operanti nel settore dei rifiuti:**

- Stoccaggio, recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse (limitatamente alla frazione secca);
- Attività operanti nel settore dello smaltimento e/o recupero dei rifiuti, limitatamente alla frazione secca (piattaforme di stoccaggio, piattaforme ecologiche, ecc.);
- Attività operanti nel settore dello spurgo di fosse biologiche, fosse settiche, fognature, pozzi neri, pulizia strade e piazzali, video ispezioni, risanamento condotte, ricerche sottoservizi, collaudo reti fognarie, manutenzione depuratori, bonifica serbatoi e cisterne, bonifica ambientale, piattaforme aeree, noleggi, ecc. e attività connesse.

#### **U.32 Impianti fotovoltaici**

Comprendono gli impianti che consentono di trasformare, direttamente e istantaneamente, l'energia solare in energia elettrica senza l'uso di alcun combustibile.

### **d) Direzionale**

---

#### **U.10b Locali per lo spettacolo (privati)**

Comprendono locali per lo spettacolo privati, quali cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale.

Comprendono anche le attività ad elevato impatto per generazione e attrazione di movimenti, quali sale giochi, sale scommesse, bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

#### **U.11 Piccoli uffici e studi professionali**

Comprendono uffici privati, studi professionali, agenzie di viaggio, laboratori scientifici privati e sportelli di attività bancarie, assicurative, postali e di credito, nonché le attività direzionali, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, a modesto concorso di pubblico, con SU massima di 200 mq.

#### **U.12 Attività terziarie e direzionali**

Comprendono attività direzionali pubbliche o private, istituti di credito, cambio, assicurazione, attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, centri congressuali, attività terziarie di servizio alle imprese, con servizi di sportello, uffici postali non ricompresi, per dimensione, nell'uso U.11, servizi per la ricerca applicata, gli uffici per import-export, gestione industriale, marketing, factoring, leasing, informatica e telematica applicata, servizi complementari per lo sviluppo e l'innovazione e in genere il terziario specializzato e altre attività assimilabili, che determinano un elevato concorso di pubblico, con SU superiore a 200 mq.

#### **U.21b Attrezzature sportive private**

Comprendono le attrezzature private, con i relativi impianti e servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto (con coperture fisse o smontabili) che scoperto, quali palestre, piscine, campi e piste per la pratica sportiva, laghetti per la pesca sportiva, maneggi, con relativi spogliatoi e tribune.

#### **U.23b Attrezzature private per l'istruzione e la formazione**

Comprendono le attrezzature private per l'istruzione, la formazione professionale e le scuole di specializzazione, oltre alle attività correlate.

#### **U.28b Attrezzature socio-sanitarie private**

Comprendono attrezzature socio-sanitarie private quali cliniche, case di cura, case di riposo, ospizi, ambulatori, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., oltre agli spazi complementari e di servizio (funzioni ricettive, sale riunioni, sedi di rappresentanza, mense, servizi per il personale, ecc.).

---

### **e) Commerciale**

---

#### **U.4 Esercizi commerciali di vicinato**

Comprendono gli esercizi commerciali di dettaglio, alimentari e non, di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.

#### **U.5 Medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita**

##### **U.5.1 Medio-piccole strutture di vendita**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 251 mq e 1.500 mq.

Si distinguono in:

- **U.5.1a - Medio-piccole strutture di vendita alimentari**
- **U.5.1b - Medio-piccole strutture di vendita non alimentari.**

##### **U.5.2 Medio-grandi strutture di vendita**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1.501 mq e 2.500 mq.

Si distinguono in:

- **U.5.2a - Medio-grandi strutture di vendita alimentari**
- **U.5.2b - Medio-grandi strutture di vendita non alimentari.**

#### **U.6 Grandi strutture di vendita**

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2.500 mq (per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti).

Si distinguono in:

**U.6a - Grandi strutture di vendita alimentari**

**U.6b - Grandi strutture di vendita non alimentari.**

**U.7 Pubblici esercizi**

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, sale ritrovo, gelaterie, mense, trattorie, pizzerie, osterie, pub e simili, con esclusione dei locali per lo spettacolo come discoteche e night club, oltre agli spazi di servizio e magazzino.

**U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti**

Comprendono strutture per esposizioni e mostre di carattere commerciale ed usi analoghi, oltre agli spazi di servizio e a quelli per usi complementari alla attività principale (uffici, ecc.).

**U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi**

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari ed extra-alimentari, centri merci e funzioni doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, compresi edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di movimentazione e deposito di merci, logistica, attività di autotrasporto e di corriere, con i relativi spazi di servizio, magazzini di deposito temporaneo di merci, uffici, mense e spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio.

**U.19 Attività di rimessaggio veicoli**

Comprendono garages ed autorimesse privati non pertinenziali, entro e fuori terra, nonché le attività economiche consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, oltre agli spazi di servizio e alle attività complementari (officine, lavaggi auto, piccoli uffici, spazi di servizio). Comprendono inoltre attività di noleggio automezzi.

**U.31 Distributori di carburante**

Comprendono le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.

**U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti**

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo di mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

**U.34 Commercio al dettaglio all'aperto,**

su aree pubbliche e in mercati rionali in sede fissa.

---

**f) Rurale**

---

**A.1 Residenza agricola**

La residenza agricola è quella strettamente connessa alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi della legislazione vigente, ovvero di Imprenditore agricolo (IA) nei casi previsti dalla Disciplina del PUG. Sono considerate residenze agricole anche quelle ricavate con recupero di edifici esistenti, nei casi previsti dalla Disciplina del PUG.

Comprende, oltre agli spazi abitativi, necessari alla conduzione del fondo anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, ecc.). Può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

**A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura**

Comprendono attrezzature di servizio per l'attività agricola di cui all'art. 2135 del CC e suoi combinati disposti, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate, così articolate:

A.2a attrezzature ospitate in edifici, funzionali ad ospitare attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di vinificazione, di piscicoltura, faunistico-venatorie, prodotti

agricoli, attrezzi, materiali e prodotti direttamente connessi all'attività produttiva agricola (fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ecc.),

A.2b strutture a tunnel chiudibili sui fronti, in tela plastificata o materiali analoghi, funzionali ad ospitare fieno, prodotti agricoli non deperibili e macchine/mezzi agricoli e simili,

A.2c silos orizzontali e verticali, silos orizzontali prefabbricati per il contenimento di insilati, serbatoi.

### **A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale**

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali che dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo, funzionalmente asservito all'attività di allevamento e coltivazione del fondo.

Il terreno a disposizione dell'azienda agricola (SAU), sia singola che associata, deve essere adibito ad uso agricolo e detenuto a titolo di proprietà e/o altro diritto reale di godimento (affitto, usufrutto, benefici parrocchiali, ecc.), regolarmente registrato e di durata non inferiore ad anni 10.

Ai soli fini della classificazione urbanistica dell'allevamento, appezzamenti di terreno in disponibilità/concessione da parte di terzi per l'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti, non potranno essere utilmente computati per la determinazione del predetto rapporto in quanto, nel caso di specie, non sussisterebbe la connessione funzionale dell'allevamento, anche con una diretta conduzione/coltivazione dei fondi.

Fra le attrezzature di servizio alle attività zootecniche aziendali, sono compresi i contenitori per l'accumulo e la maturazione di effluenti di origine zootecnica, sia liquidi che palabili, destinati allo spandimento, gli impianti di produzione energetica da biogas, alimentati da gas prodotti dalla fermentazione batterica in anaerobiosi (assenza di ossigeno) dei residui organici provenienti da residui animali dell'allevamento aziendale a cui afferisce, se e in quanto realizzabili ai sensi della legislazione vigente in materia.

### **A.4 Allevamenti zootecnici di tipo produttivo**

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento animali non rientranti nei parametri fissati per gli allevamenti aziendali, oltre agli spazi di servizio complementare.

Fra le attrezzature di servizio alle attività zootecniche produttive, sono compresi i contenitori per l'accumulo e la maturazione di effluenti di origine zootecnica, sia liquidi che palabili, destinati allo spandimento, gli impianti di produzione energetica da biogas, alimentati da gas prodotti dalla fermentazione batterica in anaerobiosi (assenza di ossigeno) dei residui organici provenienti da residui animali dell'allevamento produttivo a cui afferisce, se e in quanto realizzabili ai sensi della legislazione vigente in materia.

### **A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici**

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per lo stoccaggio, la trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.

### **A.6 Serre di tipo industriale**

Comprendono le serre fisse destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche non facenti parte di un'azienda agricola. Non sono da considerare serre di tipo industriale le strutture tipo tunnel o altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione se ed in quanto destinate al semplice riparo o alla forzatura delle colture agrarie in pieno campo e con altezza inferiore a 2,00 m.

### **A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo**

Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, rivolti ad aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi e simili.

#### **A.8 Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura**

Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali (strade poderali), opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.

#### **A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio effluenti zootecnici**

Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di effluenti di origine zootecnica, sia liquidi che palabili, destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.

#### **A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo**

Comprendono gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive non legate alla gestione di una singola azienda agricola, oltre agli spazi di servizio e complementari.

#### **A.11 Strutture ricettive agrituristiche**

Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti, quelle definite dalla LR n. 4 del 31.3.2009 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole". L'attività agriturbistica può essere svolta negli edifici esistenti dell'azienda agricola, in conformità alla legislazione vigente in materia e nei limiti da questa fissati.

#### **A.12 Piccole strutture per escursionismo equestre**

Comprendono piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.

#### **A.13 Attrezzature per la pesca sportiva**

Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari.

#### **A.14 Ricovero e allevamento di animali da affezione**

Comprendono attività di allevamento di animali da affezione, scuole di istruzione, pensioni, canili, gattili, ecc.

#### **A.15 Impianti di produzione energetica da biomassa agricola**

Si intendono quegli impianti alimentati dalla parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani, nel rispetto della legislazione vigente.

### **Dotazioni di servizio ed infrastrutture**

---

#### **U.3a Residenza collettiva pubblica**

Comprende attrezzature pubbliche per collegi, convitti, conventi, case per studenti, residenze assistite per anziani, caserme ecc., sia per le parti abitative che per gli spazi di servizio, alloggi con finalità sociali.

#### **U.10a Locali per lo spettacolo (pubblici)**

Comprendono locali per lo spettacolo pubblici, quali cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale.

#### **U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune**

Comprendono i servizi e le attrezzature di interesse comune, le attrezzature a carattere assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici di decentramento amministrativo e i servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, laboratori di analisi, con superficie inferiore o uguale a 200 mq di SU ecc.), i servizi di tipo religioso (edifici per

il culto ed attrezzature complementari quali servizi parrocchiali, residenza parrocchiale e relativi servizi, canoniche, attrezzature didattiche, assistenziali, culturali, ricreative e sportive), i centri per educazione ambientale.

#### **U.21a Attrezzature sportive pubbliche**

Comprendono le attrezzature pubbliche, con i relativi impianti e servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto (con coperture fisse o smontabili) che scoperto, quali palestre, palazzetti per lo sport, piscine, campi e piste per la pratica sportiva, laghetti per la pesca sportiva, maneggi, con relativi spogliatoi e tribune.

#### **U.22 Attrezzature per il verde**

Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la ricreazione, il gioco e lo sport (campi e piste per la pratica sportiva di modeste dimensioni), orti per gli anziani.

#### **U.23a Attrezzature pubbliche per l'istruzione**

Comprendono i servizi pubblici per l'istruzione (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo e scuole secondarie di secondo grado oltre l'obbligo (pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, post-universitarie, attività di ricerca scientifica), oltre alle attività correlate.

#### **U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali**

Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali, sedi di associazioni sindacali, economiche, politiche, di volontariato, sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, Protezione civile, Polizia municipale/urbana, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, edifici e strutture tecnologiche per la Difesa Nazionale con relative strutture logistiche, ecc.

#### **U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche**

Comprendono attrezzature di servizio ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani (magazzini comunali, centrali e sottostazioni tecnologiche, cabine di trasformazione o di trattamento, attrezzature per la captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua, per la raccolta di reflui, per la trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti, impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti solidi (discariche, inceneritori, impianti di compostaggio, impianti di depurazione, centri di raccolta, aree di stoccaggio (a titolo esemplificativo: aree di stoccaggio pneumatici, rifiuti speciali, ecc.)), infrastrutture per la tutela idrogeologica. Comprendono inoltre gli impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento).

#### **U.26 Impianti di trasmissione via etere**

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (ripetitori radio-televisivi), con esclusione per le antenne di ricezione terminale.

#### **U.27 Attrezzature per la mobilità**

Comprendono autostazioni, aeroporti, interporti, attrezzature per lo scambio intermodale, sedi delle aziende di trasporto pubblico, e simili, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, mense, sedi sindacali, ecc.).

#### **U.28a Attrezzature socio-sanitarie pubbliche**

Comprendono attrezzature socio-sanitarie pubbliche quali cliniche, case di cura, case di riposo, ospizi, ambulatori, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., oltre agli spazi complementari e di servizio (funzioni ricettive, sale riunioni, sedi di rappresentanza, mense, servizi per il personale, ecc.).

#### **U.29 Attrezzature culturali**

Comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale.

#### **U.30 Cimiteri**

Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati, oltre alle attività commerciali di vendita di articoli per l'onoranza dei defunti: fiori, ceri, marmi, ecc.

o o o