



Parchi e Riserve
dell' Emilia Romagna

Parco Regionale
Gessi Bolognesi e
Calanchi dell' Abbadessa



Provincia di Bologna
Servizio Pianificazione Paesistica

**PIANO TERRITORIALE
del
PARCO REGIONALE DEI GESSI BOLOGNESI
E CALANCHI DELL'ABBADESSA**

(legge regionale 2 aprile 1988 n. 11)

1996

*approvato con Delibera Giunta Regionale n. 2283 del 02.12.1997
come modificato dalla Delibera Giunta Regionale n. 348 del 31.03.1998*

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA
VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA
2005**

Elaborato RV

(legge regionale 17 febbraio 2005 n. 6)

approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 103 del 5/12/2005

Enti interessati:

Comuni di Bologna, Ozzano dell'Emilia, Pianoro, S. Lazzaro di Savena,
Comunità Montana Cinque Valli Bolognesi - Zona 11

Redazione

arch. Piergiorgio Rocchi, coll.: ing. Barbara Nerozzi

per il Parco:

arch. Lucia Montagni, dott. David Bianco

Controdeduzione

Direzione e Coordinamento:

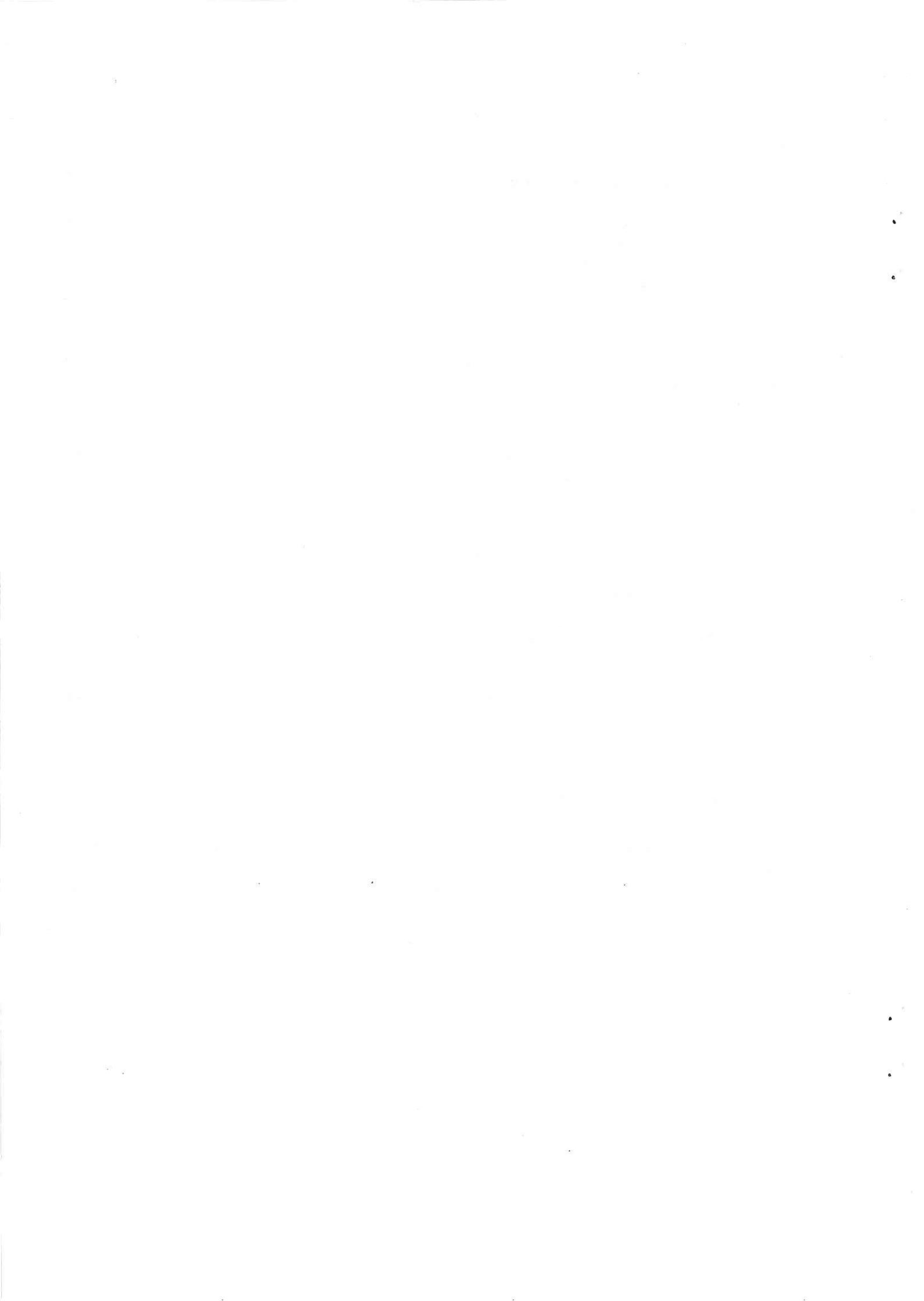
arch. Paola Altobelli

Gruppo di lavoro:

arch. Mariangela Corrado, arch. Marina Terranova,
dott.ssa Rosella Ghedini, Dott.ssa Daniela Zara

Indice

CAPITOLO 1 - Contenuti della Variante	3
Premessa	4
1. Gestione agro-forestale	5
Gestione del SIC Gessi Bolognesi	6
2. Fruizione e accessibilità del Parco	7
Questioni sollevate:	7
3. Aziende agricole	8
Questioni sollevate:	8
obiettivi:	8
4. Recupero del patrimonio edilizio esistente	14
Questioni sollevate:	14
Obiettivo proposto:	14
Relazione:	14
Le norme di attuazione del PTP del Parco	17
L'intervento sugli 'edifici esistenti' nelle norme tecniche di attuazione dei Comuni del Parco	19
NTA del Comune di Bologna	19
San Lazzaro di Savena	21
Pianoro	22
Ozzano dell'Emilia	22
Indicazioni operative e di metodo ai comuni consorziati	22
Valore storico- architettonico, culturale e testimoniale e categorie d'intervento	23
Caratteristiche tipologiche edilizie ed insediative	24
USI	25
Corrispondenza con categoria catastale	25
Funzionalità all'attività agricola	26
Accatastamento (urbano-rurale)	26
Condizioni di antropizzazione esistenti	26
il Contesto ambientale	27
Proposte	27
Stralci dalle NTA dei PRG dei comuni	36
5. Nulla-osta del Parco	47
APPUNTI DI LETTURA DALLA LEGGE 20/2000	47
Rapporti tra destinazioni d'uso e categorie catastali	51
CAPITOLO 2 – Deduzioni alle riserve e osservazioni relative alla Variante - ai sensi della LR 6/2005 art. 25 comma 11	53
1. DEDUZIONI IN ADEGUAMENTO ALLE RISERVE REGIONALI	54
2. DEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AL PARERE DELL'EDG DEL PARCO	54
CAPITOLO 3 – Modifiche grafiche introdotte dalla Variante	59



CAPITOLO 1 - Contenuti della Variante

Premessa

La variante al vigente P.T.P. nasce da una serie di questioni sollevate, dopo un primo periodo di gestione del P.T.P. stesso, dall'EdG del Parco in merito sostanzialmente:

- alla gestione agro-forestale,
- alla fruizione e accessibilità del Parco,
- alle aziende agricole,
- al recupero del patrimonio edilizio esistente,
- al nulla-osta del Parco.

Ognuno di questi temi viene meglio descritto e analizzato nel seguito di questa relazione generale ; per ogni tematica, si individuano le carenze riscontrate e le successive proposte di intervento e quindi di modifica delle norme del Piano.

Il titolo di questa relazione è integrazioni al Documento preliminare, così come viene prodotto un altro elaborato denominato "integrazioni al Quadro Conoscitivo e ValSAT". Come già detto in quella sede facevano e fanno parte del P.T.P. i seguenti elaborati (art.3 delle NTA del P.T.P.):

R. Relazione illustrativa e programma finanziario di massima, cui sono allegati:

Allegato 1 "Individuazione di ambiti di omogeneità morfologica" scala 1:10.000

Allegato 2 "Tavola di confronto tra la zonizzazione adottata e quella modificata a seguito delle deduzioni" scala 1:10.000

Allegato 3 "Proposta di deduzione in merito alle riserve regionali e alle osservazioni pervenute"

N. Norme di attuazione

T. Elaborati grafici:

T1. Zone di piano

T2. Sistema della accessibilità e della fruizione

T3. Tutela di specifici beni di interesse ambientale, naturale e storico

T3.1 beni di interesse ambientale e naturale

T3.2 beni di interesse storico

Sono inoltre da considerare parte integrante del PTP, (per il comma 2 art.3) i seguenti elaborati:

- **sezione n. 1, "Il processo preparatorio del Piano (1982-1988)"**

1.1 Analisi preliminari alla redazione del piano. Relazioni tematiche.

1.2 Analisi preliminari alla redazione del piano. Carte tematiche (fotoridotte a scala 1:20.000)

1.3 Iter istitutivo del Parco

- **sezione n. 2, "Il processo di costruzione del Piano (1989-1990)"**

2.0 Materiali di lavoro: contributi intermedi al processo di costruzione del piano

2.1 Indicazioni di settore finalizzate al piano. Relazioni tematiche

2.2 Approfondimenti di analisi finalizzate al PTP ed elaborazioni progettuali preliminari al piano

2.2.0 Carta dei caratteri del paesaggio (fotoriduzione da originale in scala 1:10.000), a cura del prof. Giorgio Pizziolo e dell' arch. Rita Micarelli

2.2.1.a Carta delle aree di interesse carsico-speleologico (scala 1:10.000), a cura del prof. Paolo Forti

2.2.1.b Carta dei terrazzi fluviali (scala 1:10.000), a cura del dott. Marco Farina

2.2.2 Carta del grado di artificialità della vegetazione (scala 1:10.000), a cura del dott. Nevio Agostini

2.2.3 Carta della gestione dei boschi (scala 1:10.000), a cura del prof. Umberto Bagnaresi e della dott.ssa Claudia Gasparini

2.2.4 Carta delle aree di interesse faunistico (scala 1:10.000), a cura del dott. Paolo Boldreghini

2.2.5 Mosaico dei PRG vigenti (fotoriduzione da originale in scala 1:10.000), a cura del Servizio Pianificazione Paesistica e del Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Bologna

2.2.6 Progetto di assetto preliminare (fotoriduzione da originale in scala 1:10.000), a cura del prof. Giorgio Pizziolo e dell' arch. Rita Micarelli

2.2.7 Primi lineamenti di intervento particolareggiato (fotoriduzione da originale in scala 1:10.000) a cura del prof. Giorgio Pizziolo e dell' arch. Rita Micarelli

2.2.8.1 Progetto di fruizione e accessibilità dell' area di interesse carsico-speleologico (scala 1:10.000, a cura del prof. Paolo Forti

2.2.8.2 Allegato all' elaborato 2.2.8.1, a cura del prof. Paolo Forti

2.2.9 Schemi tipologici di intervento (scala 1:200), a cura del prof. Giorgio Pizziolo e dell' arch. Paolo Forti

2.2.10 Schema delle aree di interesse didattico (scala 1:10.000), a cura del Centro Villa Ghigi

- sezione n. 3, "Il Piano Territoriale del Parco adottato e il suo iter di approvazione (1989-1996)"

3.1 Relazione illustrativa e programma finanziario di massima

3.1.1 Allegato all'elaborato 3.1, indicazioni di settore

3.2 Elaborati grafici di piano

3.2.1 Il Parco e i suoi rapporti programmatici con l'area urbana (scala 1:250.000 e 1:25.000)

3.2.2 Le previsioni di piano (scala 1:10.000)

3.2.3 Il sistema di accessibilità e della fruizione del Parco. Riqualficazione e riprogettazione funzionale e paesaggistica delle infrastrutture (scala 1:10.000)

3.2.4 Zonizzazione di piano e assetto delle proprietà (scala 1:10.000)

3.3 Norme di piano

3.4 Allegati agli elaborati 3.2 e 3.3

3.4.1.1 Allegato 1: Progetto di fruizione ed accessibilità dell'area di interesse carsico-speleologico (scala 1:10.000)

3.4.1.2 Allegato all'elaborato 3.4.1.1

3.4.2 Allegato 2: Carta della gestione dei boschi (scala 1:10.000)

3.4.3 Allegato 3: Schemi tipologici di intervento (scala 1:200).

Si ritiene possibile assimilare gli elaborati di cui alla lettera R. e i relativi allegati come Documento Preliminare del P.T.P e il presente elaborato come integrazione allo stesso.

1. Gestione agro-forestale

Questioni sollevate:

1.1 Carenza, inattualità, parzialità delle analisi;

1.2 Formulazione di criteri chiari di riferimento per l'alternanza fra boschi e zone aperte;

Le analisi di base, utilizzate per l'elaborazione delle tavole di PTP, alle quali fanno riferimento le Norme di Attuazione risalgono al periodo 1982-1988, quindi hanno ormai dai 18 ai 12 anni. Dal momento che queste analisi 'cristallizzano' uno stato di fatto ad una certa data ed è a questo stato di fatto che fanno esplicitamente riferimento le norme ad esempio per le attività selvicolturali, sia per le zone B che le zone C, (si cita esplicitamente la tavola T3.1 e la voce 'aree forestali'), risulta abbastanza evidente come ci possano essere dei problemi se non altro di attendibilità dei confini di zona per tipologie che hanno una certa velocità evolutiva (ad esempio gli arbusteti/cespuglieti).

Nelle norme, nelle zone B (art.19) le attività selvicolturali sono ammesse solo nelle aree individuate nelle tavole di Piano (T3.1), come 'aree forestali', poi ci sono prescrizioni per:

- i boschi cedui,
- i nuclei di fustaia transitoria di alto fusto,
- rimboschimenti e fustaie di conifere e misti,
- i boschi ripariali ,
- gli arbusteti e cespuglieti.

Per il punto 1.1 e 1.2, è necessario attivare indagini sul campo, che da un lato aggiornino quelle svolte a suo tempo nell'ambito degli studi preparatori al PTP (cfr elaborati 2.2.2 e 2.2.3), dall'altro creino la base per introdurre elementi innovativi rispetto alle politiche di gestione agro-forestale (cfr anche la tav. di PTP 3.4.2)

1.3 Formulazione di criteri normativi di differenziazione fra zone B e zone C , (ad esempio: in quali casi si può autorizzare la messa a cultura di terreni saldi, in zona C, nel caso in cui si sia sviluppato un arbusteto che non risulta nella cartografia del Piano);

1.4 normativa con indirizzi più stringenti sia per il settore agricolo che per quello forestale (che dia la possibilità di individuare anche eventuali azioni da incentivare.

Per il punto 1.3 e 1.4, si proporranno meccanismi normativi che, in sintonia con quanto previsto per il punto 3 e 4, ed in coerenza con quanto indicato all'art.4 delle NA del PTP, rendano il Piano più flessibile, in particolare per quanto concerne l'attuazione di scelte pubbliche e rendano possibile una politica di salvaguardia che nel contempo non penalizzi le aziende insediate

E' proponibile un approfondimento normativo che, nell'ambito delle zone C, attraverso un progetto di sistemazione dei terreni che abbia come obiettivo anche un loro consolidamento, dopo aver stabilito delle soglie di pendenza massime degli stessi (che potrebbero essere del 30% nel caso di terreni argillosi, del 35% in caso di terreni sabbiosi), renda possibile un re-impianto o un impianto ex-novo di coltivazioni legnose – come i vigneti -, anche in zone nelle quali l'evoluzione recente (misurabile in 10-15 anni) ha portato alla formazione di arbusteti-cespuglieti 'nuovi' rispetto allo stato di fatto del parco come censito nella fase di redazioni delle analisi per il parco stesso, il tutto comunque senza alterare il rapporto aree libere/aree boscate.

tipologia	n. aree	superficie in ha	%
Bosco ceduo con alto fusto	61	694,61	49,8
Bosco ripariale	34	156,33	11,2
Cespuglieti, arbusteti	132	530,50	38,0
Rimboschimenti, fustaie e misti	10	14,01	1,0
	237	1.395,44	100

Dalla tabella soprariportata (presente anche nell'integrazione al quadro conoscitivo), si può notare l'articolazione della varie tipologie di copertura come censite nelle tavole di PTP.

Gestione del SIC Gessi Bolognesi.

Per questo punto, si attiverà un 'programma di gestione' del sito di importanza comunitaria, ex direttiva CEE del 21.05.1993 n.43

Azioni da attivare:

1. raccolta, incrocio, studio e sintesi degli studi vegetazionali e pedologici esistenti;
2. aggiornamento e completamento dei dati con verifiche a campione in campo;
3. ulteriore sintesi di tutti i dati a disposizione;
4. predisposizione di cartografia su supporto cartaceo e informatizzato;

2. Fruizione e accessibilità del Parco

Questioni sollevate:

2.1 *Revisione delle infrastrutture e dell'accessibilità del Parco (art. 27, NTA del PTP), e aggiornamento dell'elaborato T2¹, "Sistema dell'accessibilità e della fruizione";*

2.2 *Individuazione di altre possibili strutture (art.25, NTA del PTP), è necessario almeno un 'centro visita' e le strutture che erano previste o non si presentano adatte o comunque non si riesce ad ipotizzarne i tempi di realizzazione:*

2.3 *Individuazione di altre aree di sosta (art. 26, NTA del PTP²);*

Obiettivi:

Per il punto 2.1 si verificherà lo stato di fatto della rete di sentieri esistenti gerarchizzandone l'importanza in funzione delle aree che attraversano e cercando di renderla 'sistema', nelle sue interrelazioni con le altre infrastrutture del Parco.

Per il punto 2.2 e 2.3, si cercheranno siti ottimizzati dal punto di vista ubicazionale in rapporto alla fruizione delle differenti zone del Parco ed alle differenti modalità di accesso allo stesso.

Si proporranno inoltre meccanismi normativi che rendano il Piano più flessibile, in particolare per quanto concerne l'attuazione di scelte pubbliche.

Possibilità, attraverso anche il coinvolgimento dei comuni di applicare quanto previsto dall'art.18 della L.20/2000, cioè attivare rapporti con i privati per la realizzazione di obiettivi di vario genere. Nel caso di edifici che si ritiene potrebbero essere connessi del tutto o in parte con le attività del parco (ad esempio i 'centri di visita'), come potrebbero essere la Pieve di Pastino a Ozzano Emilia (proprietà pubblica vicino al bacino dei calanchi dell'Abbadessa) o la ex-Fornace 'Calgesso a Pianoro, realizzando accordi che prevedano un uso integrato degli stessi, per favorirne anche l'acquisizione parziale.

Altre ipotesi: Centro Educazione Ambientale di Castel de' Britti (il Comune di San Lazzaro ha dato una differente destinazione, l'edificio ha dimensioni modeste e non possiede spazi esterni, ed è decentrato rispetto al parco); Centro di Settefonti Ex-ERSA o il punto di informazione nell'Ex Fornace della Croara (nel primo caso non si conoscono i tempi in cui sarebbe possibile reperire i finanziamenti necessari in quanto risultano ingenti; nel secondo caso si tratta di uno spazio piccolo da recuperare all'interno di un piano di recupero privato dell'intero complesso, anche in questo caso è difficile ipotizzare i tempi di realizzazione); Centro di Cà de Mandorli come centro visita sul tema dell'ambiente fluviale (possibile realizzazione con eventuale ampliamento al posto del Centro Ed. Amb. Di Castel de' Britti sono presenti ampi spazi verdi, si trova localizzato vicino alle ex cave di ghiaia per le quali è previsto un PdIP di recupero ambientale, esiste inoltre un progetto intercomunale di valorizzazione del lungo Idice che porterebbe alla fruizione di un lungo tratto del torrente);

¹ in base allo stato di fatto di percorsi, sentieri, punti di informazione.

² Ipotesi: Lungo la sponda sinistra dell'Idice (via Montebello), Vicino alla chiesa di Croata; Lungo il fondovalle Savena (San Ruffillo-Rastignano); Area di sosta S. Pietro da spostare più vicino al borgo storico, lungo via del Casserone, alla base est del colle di S. Pietro.

“Casone di Gaibola”, di proprietà privata e di grandi dimensioni, inopportuno per l'uso privato in quanto il Piano prevede che la strada di accesso sia chiusa da sbarra), localizzato al margine orientale della dolina Gaibola vicino ad affioramenti gessosi e cavità carsiche di interesse naturalistico e speleologico.

3. Aziende agricole

Questioni sollevate:

3.1 Lacune nelle norme che regolano la gestione agro-forestale;

3.2 Problemi di applicazione delle norme relative al PSA;

3.3 Eventuale revisione dei confini di zona

sono presenti aziende agricole in zona B di parco che forse sarebbe meglio localizzare nella zona C limitrofa (situazioni del genere sono segnalate in località Farneto, Ciagnano, Pizzocalvo).

La legge 20/2000, All'Art. A-21, “Interventi edilizi non connessi all'attività agricola”, dopo aver affermato che “Nel territorio rurale la pianificazione persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente”, l'articolo prosegue specificando che :”.. *La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse...*”.

3.4 Revisione delle norme relative alle aziende agricole

Attualmente c'è la possibilità di nuova costruzione di edifici di servizio all'attività agricola, previa approvazione PSA, in zona C e in Pre-parco.

obiettivi:

Per questo punto si verificherà in generale lo stato di fatto delle realtà agricole aziendali produttive inserite all'interno delle varie zone del Parco (per quanto è possibile farlo sulla base di letteratura esistente e di fonti conoscitive recenti , a.e. censimento dell'agricoltura 2000, associazioni di categoria etc.).

Si verificheranno anche gli atteggiamenti normativi dei piani regolatori vigenti dei tre comuni interessati dal parco, con l'obiettivo di verificare la congruenza delle varie normative locali rispetto agli obiettivi generali del PTP. Si porrà inoltre la dovuta attenzione alla nuova legislazione regionale: la l. r. 24 marzo 2000, n. 20 (BUR N.52 DEL 27 Marzo 2000) ” disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” e la legge regionale n.34 del 16 Novembre 2000 (per quanto riguarda i PSA). Si terrà conto, per quanto utile, dei contenuti della deliberazione di Consiglio Regionale 4 Aprile 2001, n.173, intitolata “ Approvazione dell'atto d'indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione....”.

Proposte nuove di gestione agro-forestale, così come le revisioni dei confini di zona, possono essere attivate soltanto dopo una analisi specifica dello stato di fatto territoriale, questione questa già sollevata al punto 1.1.

L'obiettivo è quello di rivedere sostanzialmente l'apparato normativo³ per quanto concerne i meccanismi normativi regolativi della gestione agro-forestale.

³ Si vedano anche gli appunti di lettura sulla legge Reg. n.20 del 2000, in questa relazione.

Si riportano di seguito Stralcio delle NTA del PRG del comune di S.Lazzaro di Savena, in particolare:

Art. 18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E": AGRICOLE

*Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
si suddividono nelle seguenti sottozone:*

E1: "Agricola normale produttiva"

*E2: "Agricola di elevato livello di qualità ambientale a carattere territoriale"
(parco territoriale dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa)*

E3: "Agricole di elevato livello di qualità ambientale a carattere urbano" (aventi particolari caratteristiche di pregio storico ambientale: ambiti fluviali, zona della "Croara", "varco sulla Via Emilia" individuato dal PTI)

E4: "Agricola boschiva o calanchiva"

E5: "Agricola di degrado"

Nelle zone agricole E sono compresi anche gli edifici non appartenenti alle categorie di cui all'art. 14 bis, identificati come case sparse.

Nelle zone E2 ed E3 oltre a quanto previsto nei successivi articoli, sono vietate le alterazioni dei tracciati e delle caratteristiche morfologiche e paesistiche delle infrastrutture che costituiscono l'assetto tradizionale della campagna (cavedagne, siepi, filari, steli, edicole, etc.).

Il verde rurale è rappresentato indicativamente nella tavola 3 ed è formato dall'insieme degli elementi che costituiscono l'assetto caratteristico della campagna; di tale assetto è prescritto il sostanziale mantenimento;

l' eventuale variazione delle sistemazioni esistenti dovranno ricondursi alle indicazioni della tavola n. 3 .

CASE SPARSE

Gli edifici esistenti isolati che non rivestono carattere storico ambientale collocati in zona omogenea E, vengono classificati come "case sparse".

Tali edifici possono costituire residenze o accessori collegati ad attività agricole.

DU ammesse: DU 1, se acquisita al 14.3.90 (data di adozione del PRG), 33, 34

Indici:

Per tali edifici è previsto un incremento una tantum del 20 % relativamente alla Su effettivamente destinata a residenza alla data di adozione del PRG, ai fini di un miglioramento delle condizioni abitative.

Detto incremento dovrà avvenire mediante ampliamento dell'edificio esistente e non con un corpo separato.

Non potrà comportare l'aumento delle unità immobiliari e del numero degli alloggi esistenti, ad eccezione delle abitazioni di cui alla DU 33 che potranno aumentare di una U.I. se a servizio dei familiari di 1° grado dei soggetti di cui all' art. 40 della L.R. 47/78 coadiuvanti nella conduzione del fondo agricolo Per gli edifici che abbiano acquisito destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse non sono previsti incrementi volumetrici o di superficie utile.

Per gli edifici costituenti accessori agricoli o che comunque abbiano acquisito destinazioni d'uso ammesse, eventuali loro ampliamenti sono demandati ai relativi piani di sviluppo aziendale.

Interventi previsti: RE 1, RE 2, RE 3, RE 4, RE 5, NC (relativamente agli ampliamenti suddetti).

Per gli edifici che abbiano acquisito destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse sono previsti solo i seguenti interventi: RE 1, RE 2.

ZONE AGRICOLE NORMALI PRODUTTIVE "E 1"

L'eventuale nuova edificazione in dette zone è totalmente demandata ad un piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) (Art. 40 LR 47/78 e succ. modificazioni) che, sulla base dei risultati colturali da conseguire, privilegi l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e dimostri l'indispensabilità di nuovi interventi in caso di esaurita capacità edificatoria. L'unità minima poderale di riferimento non dovrà essere minore di 5 ha anche comprese eventuali porzioni di terreno in zone E2, E3, E4.

In caso di frazionamento delle aziende agricole l'unità minima poderale non potrà essere inferiore ai 5 Ha.

L'edificazione residenziale di cui all'art. 9 della L 10/77 è riservata all'alloggio del soggetto di cui all'art. 40 della LR 47/78, dovrà inoltre costituire una unica unità immobiliare.

E' possibile l'intervento diretto (concessione edilizia) solo per accessori agricoli di volume uguale o inferiore ai 100 mc considerando comunque una unità minima poderale di 5 Ha DU ammesse: DU 33, 34

Caratteristiche dell'alloggio di nuova edificazione:

Su max: 200 mq

Piani: terra e/o primo

H max del fabbricato ml 7,5

Sa max pertinente alla residenza escluse autorimesse (tettoie, terrazze, cantine, etc.) : 50% della Su se fuori terra, libera se interrata.

Non è ammesso l'insediamento di più di una abitazione per unità poderale.

Qualora la definizione catastale del fondo agricolo riferito al 14.3.90 (data di adozione del PRG) comprenda fabbricati, aree, porzioni di aree classificati dal presente PRG in zona "A" o case sparse, il PSA dovrà prioritariamente e tassativamente prevedere l'utilizzazione degli edifici esistenti collocati in queste ultime classificazioni anche se destinati ad uso diverso.

In caso di scorporo di edifici dal fondo agricolo in data successiva al 14.3.90 la Su relativa non potrà essere recuperata con apposito PSA I piani di sviluppo aziendale e interaziendale di iniziativa privata, stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità e la qualità degli interventi.

Il piano va corredato degli elementi previsti dall'art. 21 della stessa LR n. 18/77 e dai seguenti elaborati:

- planimetria catastale scala 1:2000 riportante l'area di intervento e gli eventuali edifici esistenti e infrastrutture esistenti;

- rilievo in scala 1:100 degli edifici esistenti con indicazioni delle destinazioni d'uso;

- conteggio delle superfici esistenti secondo gli indici contenuti nelle presenti norme suddiviso per destinazioni d'uso;

- planimetria progettuale in scala 1:2000 riportante gli interventi per opere di salvaguardia e trasformazione dell'ambiente e le infrastrutture previste quali: impianti di depurazione, allacciamenti alla rete elettrica e all'acquedotto, eventuali costruzioni;

- particolari costruttivi delle opere di cui sopra in scala non minore di 1:50;

- progetto degli interventi edilizi in scala 1:100;

- conteggio finale delle superfici dei fabbricati secondo gli indici contenuti nelle presenti norme distinto secondo le destinazioni d'uso di progetto;

- relazione tecnica - finanziaria per illustrare i singoli interventi edilizi e le previste scadenze di esecuzione, in relazione al programma aziendale precisato ai sensi dell'art. 21 della LR 18/77.

Tale piano è adottato dalla Giunta Comunale ed approvato dalla Provincia di Bologna ai sensi delle leggi regionali n. 18 del 5.5.1977 e n. 50 del 13.11.1984.

Gli interventi edilizi previsti dal piano di sviluppo aziendale, dopo l'approvazione del piano stesso da parte della Giunta Comunale sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

Nel PSA non potranno essere conteggiate a fini costruttivi superfici aziendali che abbiano concorso all'edificazione per precedenti interventi di uso residenziale e l'edificazione verrà rapportata alla definizione catastale aziendale esistente al 23.6.81 (data di adozione del precedente PRG) in riferimento a ciò dovranno essere presentate chiare e complete ricerche catastali dimostrative dell'assetto aziendale in premessa.

Per la costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero attrezzi e materiali, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per il ricovero e l'allevamento del bestiame, i volumi saranno commisurati alla dimostrata capacità del fondo (o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati) tenuto conto degli edifici esistenti, secondo le necessità risultanti dai PSA Non sono ammessi interventi edilizi relativi ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli non collegati alla conduzione del fondo (o dei fondi nel caso di associazione di più imprenditori) o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso.

E' ammessa la costruzione di serre a copertura stagionale in ogni parte di detta zona senza subordinazione ad autorizzazione né concessione, purché non limitino la visibilità alla circolazione.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto si attiene alla destinazione d'uso nei limiti indicati nell'ultimo comma dell'art. 10 della L. 28/1/77 n. 10.

ZONE AGRICOLE DI ELEVATO LIVELLO DI QUALITA' AMBIENTALE "E 2", A PREVALENTE VOCAZIONE DI TUTELA

Sono le parti di territorio che hanno valore ambientale, naturalistico e paesaggistico a prevalente vocazione di tutela destinate a Parco a carattere territoriale.

In dette zone gli interventi di utilizzazione sono subordinati alla approvazione di un piano particolareggiato o di un progetto di utilizzazione di massima esteso all'intera zona o a parti funzionali di essa individuate con apposite deliberazioni di Giunta e dovranno prevedere in dettaglio adeguate porzioni di parcheggi. Piani e progetti dovranno essere definiti sia per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali (nel rispetto assoluto della flora esistente), per gli arredi fissi e mobili, i percorsi, le pavimentazioni e quanto altro modifichi lo stato attuale dei luoghi e dell'ambiente.

Sul patrimonio naturale esistente è vietato ogni intervento al di fuori del restauro e/o del ripristino ambientale.

Per "Restauro e/o ripristino ambientale" si intende quell'insieme di operazioni tese alla ripiantumazione degli alberi, alla riqualificazione dell'ambiente naturale secondo parametri e modelli deducibili dalla cartografia storica. In altri termini l'assetto a cui fare riferimento è quello precedente le trasformazioni avvenute nel periodo di cosiddetto sviluppo industriale (cfr. la tav. n. 3).

In queste zone non è ammessa l'edificazione di nuovi manufatti eccetto nelle zone "C" del Piano Territoriale dei Gessi Bolognesi: quelli necessari per la DU 33 (mediante PSA); come pure la realizzazione di movimenti di terra e l'apertura ad ogni titolo di nuova viabilità. Nel caso di frane e di deterioramento delle opere di sistemazione (es. muri a retta, terrazzamenti, ecc.) per le quali deve sempre essere richiesta autorizzazione, è prescritto il restauro con gli stessi materiali e modalità costruttive preesistenti, fatta salva la disponibilità - dietro parere favorevole della Commissione Edilizia comunale - di introdurre elementi di consolidamento statico.

DU ammesse: DU 11, 33, 34

Interventi previsti: RE 1, RE 2, RE 3

per qualsiasi destinazione d'uso acquisita.

Non è ammessa la costruzione di serre fisse che abbiano una superficie coperta superiore a 30 mq.

ZONE AGRICOLE DI ELEVATO LIVELLO DI QUALITA' AMBIENTALE "E 3", A CARATTERE URBANO

Sono le seguenti zone con particolari caratteristiche di pregio storico ambientale a carattere urbano con possibilità di fruizione collettiva:

- a) Villa Sforza*
- b) Zona della Croara*
- c) Ambiti Fluviali (PF)*

Nelle zone suddette non sono ammessi interventi che prevedano aumenti di Su o di volume salvo che per gli interventi previsti sugli edifici classificati all'art. 14 bis punti A e B.

DU ammesse: DU 1, 11, 13, 19, 33, 34

Interventi ammessi: RE 1, RE 2, RE 3, RE 4, RE 5

E' ammessa la costruzione ex novo dei manufatti previsti per la DU 11.

Per i fabbricati che abbiano acquisito al 14.3.90 (data di adozione del PRG) destinazioni diverse da quelle ammesse sono previsti solo interventi di tipo RE1, RE 2.

Le disposizioni generali del presente articolo dovranno essere rispettate anche per ciò che si riferisce al mantenimento e ripristino del verde rurale.

In particolare, lungo gli alvei del fiume Idice, del Savena e Zena è vietata la trasformazione o la sostituzione della vegetazione autoctona e la costruzione di ogni tipo di recinzione permanente o precaria, salvo che per segnalazione di pericolo.

ZONE AGRICOLE DI TUTELA BOSCHIVA E CALANCHIVA: "E 4"

"Le zone agricole boschive e calanchive sono individuate negli elaborati grafici con apposita simbologia (Tav. 4), esse non costituiscono di fatto una specifica zona omogenea, ma un vincolo territoriale e ambientale, come peraltro indicato dal precedente art. 3.

Tale vincolo si esplica mediante l'introduzione delle limitazioni di seguito indicate alle specifiche norme di zona".

Dette zone sono inedificabili.

E' vietato il disboscamento e comunque ogni modifica all'assetto idrogeologico.

Eventuali tagli vegetazionali a scopo conservativo sono ammessi solo se preventivamente autorizzati dalla competente autorità forestale.

Non sono ammessi interventi di recinzione diversa dalla rete metallica, di costruzione di nuove strade (al di fuori della risistemazione di quelle esistenti) di asfaltatura; sono prescritte le operazioni volte alla conservazione e difesa del suolo (recinzione di drenaggi e scoline, mantenimento e ripristino dei fossi, bonifica, rimboschimento, ecc.).

DU ammesse: DU 33

Interventi ammessi: RE 1, RE 2, RE 3

ZONE AGRICOLE DI DEGRADO "E 5"

Sono le zone che versano in stato di pesante degrado causato prevalentemente dalle attività estrattive.

Per queste aree sono previsti progetti, estesi all'intera zona, di recupero e rivalutazione tendenti al riutilizzo, anche dal punto di vista economico, di zone altrimenti votate a particolari rischi di tipo ambientale.

L'attuazione degli interventi si sviluppa attraverso la realizzazione di piani particolareggiati o di opere pubbliche eseguite dall'Amministrazione comunale o da altri soggetti legittimati.

Sui fabbricati esistenti si applica quanto già disposto per i vari tipi di edificio, a seconda della loro classificazione e solo fino all'entrata in vigore dei P.P. o all'approvazione del progetto di opera pubblica.

Le aree e gli edifici ricadenti in questi ambiti potranno essere soggetti a esproprio o convenzionamento.

ZONE DESTINATE AD EDIFICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NONCHE' AD OPERE ED IMPIANTI DI INTERESSE COLLETTIVO O SOCIALE.

.....omissis.....

11 - Zona Speciale: Area di Riequilibrio Ecologico

La normativa riguarda sia gli aspetti più tradizionalmente urbanistici che quelli comportamentali dei singoli individui, ed è tesa al perseguimento degli obiettivi nel parco in generale e delle Aree di riequilibrio ecologico in particolare.

1. Sono consentite nuove costruzioni e opere esclusivamente finalizzate alla difesa del suolo, alla difesa idraulica e simili, alla realizzazione di impianti tecnici e servizi tecnologici di pubblico interesse non diversamente collocabili, di infrastrutture per l'osservazione naturalistica e la fruizione senza l'ausilio di mezzi a motore, nonché l'installazione di chioschi di dimensioni modeste e facilmente amovibili.

Tali opere dovranno essere progettate e realizzate adottando particolari attenzioni e cure per l'assetto esteriore delle stesse e dei luoghi dove queste saranno posizionate, con particolare preferenza alle tecniche della ingegneria naturalistica.

2. La manutenzione dell'alveo e delle aree laterali in rapporto alla vegetazione dovrà tenere conto del "massimo possibile rispetto" della vegetazione esistente e possibilmente consentire la sua ulteriore espansione e qualificazione.

3. Sono vietati l'accesso e il transito dei veicoli a motore ad eccezione di quelli autorizzati.

4. E' vietato raccogliere e danneggiare piante e fiori protetti di cui alla LR 24.1.1977 n. 2 e s.m.

E' inoltre vietato, il taglio e l'asporto di alberi e arbusti se non per motivi di pericolo pubblico.

5. E' vietata l'introduzione di qualsiasi specie di flora e di fauna estranea all'ambiente locale.

6. La balneazione è vietata.

7. E' vietato l'accesso ai cani non muniti di guinzaglio

8. E' vietato appiccare incendi e accendere fuochi al di fuori delle aree appositamente attrezzate.

9. E' vietato abbandonare rifiuti e inquinare le acque.

10. E' vietato procurare rumori molesti.

11. E' vietato campeggiare.

(Ogni intervento su queste aree deve essere espressamente autorizzato con Del. di G.M. o C.C.)

4. Recupero del patrimonio edilizio esistente

Questioni sollevate:

4.1 Revisione delle norme relative alla possibilità di intervenire sull'esistente anche nel merito della LR20/00;

4.2 Verifica delle normative per coordinare il Piano Territoriale del Parco con i PRG dei comuni; esistono differenze e discordanze nella classificazione degli "edifici di interesse storico-testimoniale" nei PRG dei comuni interessati dal Parco⁴;

Obiettivo proposto:

Per questo punto, si costruirà un quadro conoscitivo del PEE in zona extra-urbana dei quattro comuni interessati e si analizzerà l'atteggiamento normativo dei piani regolatori vigenti degli stessi (con riferimento alle zone interessate dal Parco). L'obiettivo è quello di mettere a fuoco lo scenario delle opportunità d'intervento offerte dagli strumenti urbanistici e la loro coerenza con le norme del Parco e di elaborare norme d'indirizzo unitarie per regolare le possibilità d'intervento edilizio ed urbanistico nell'ambito dell'intero Parco.

Si costruirà un censimento informatizzato degli immobili esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale.

Gli articoli delle NTA del PTP maggiormente interessati dalle proposte di modifica sono il 19 (zone C), il 20 (zone B) e il 22 (Pre-Parco), dato che nelle zone A non si può parlare d'intervento sull'esistente, in quanto risulta esservi PEE in quantità praticamente nulla (2 edifici).

Totale edifici per zone di PTP:

	S.Lazzaro	Ozzano	Pianoro	Bologna	tot.
A	2				2
B	170	35	20		225
C	410	146	68		624
PP	284	131	17	26	458
tot.	866	312	105	26	1309

Relazione:

Va detto in premessa che la legge regionale 20/2000, nell'unico articolo in cui richiama la legge 11 del 1988, vale a dire nell'art.A-17 dell'allegato, il quale inserisce i parchi e le riserve naturali regionali istituite ai sensi della L.R. 2 aprile 1988, n. 11, nelle 'Aree di valore naturale e ambientale', specifica al comma 7 che *'Nelle aree naturali protette (quelle della L.394 del 6.12.1991?) la disciplina in merito alla tutela e valorizzazione del territorio ed alle destinazioni e trasformazioni ammissibili è stabilita dagli atti istitutivi e dai piani, programmi e regolamenti previsti dalle specifiche leggi che regolano la materia'*. Sembrerebbe così che tutte la aree

⁴ Si propone, ad esempio, di demandare ai PRG la possibilità di cambio d'uso, nell'ambito delle funzioni e categorie stabilite dal Piano Territoriale e sulla base della caratteristiche del fabbricato dedotte dal censimento richiesto dalla LR20/00, con l'obbligo di valutazioni in merito all'inserimento ambientale del fabbricato e nel rispetto delle tipologie e dei materiali.

Per gli edifici ex produttivi o destinati all'allevamento è preferibile il cambio d'uso residenziale con un limite massimo di superficie realizzabile (valutazione del carico urbanistico e ambientale indotto dal recupero, limitato numero di unità per edificio, realizzazione subordinata all'esistenza di una dotazione minima di infrastrutture) rispetto ad altre funzioni considerate potenzialmente più impattanti quali le attrezzature turistiche o le attività produttive in zona C, sportive e di servizio (adesso per gli edifici privi di valore storico-testimoniale è il contrario).

zonizzate del PTP del parco, le quali sembrano essere assimilabili alle 'aree naturali protette', in quanto a normativa d'intervento possano 'sfuggire' alle indicazioni di seguito riportate. Detto questo è indubbio che la legge 20 del 2000, innova la norma in materia d'intervento sul PEE in zona rurale. Innanzitutto stabilisce in modo chiaro (art. A-8), l'esigenza di conoscere il territorio comunale attivando indagini specifiche sul Patrimonio edilizio in zona rurale, e sugli *'insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale'* insieme a tutti quegli elementi che concorrono a costituire l'organizzazione storica del territorio quali: il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate; la viabilità storica extraurbana; il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche; la struttura centuriata; le sistemazioni agrarie tradizionali, tra cui le piantate, i maceri e i filari alberati; il sistema storico delle partecipanze, delle università agrarie e delle bonifiche. In questa categoria possono essere compresi anche edifici, per i quali il Piano Strutturale Comunale specifica la relativa disciplina di tutela.

Poi, all'art.A-9, (Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale), si afferma che il PSC (Piano Strutturale Comunale) deve individuare e censire due categorie di edifici:

la prima è quella degli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, definendo nel contempo gli interventi ammissibili sugli stessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo⁵);

la seconda categoria è quella degli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando, anche in questo secondo caso, le categorie ammissibili degli interventi di recupero e formulando anche indirizzi tecnici sulle modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale, in coerenza con la disciplina generale definita dal RUE, come specificato all'articolo 29 della legge.

Gli interventi ammissibili sugli edifici della seconda categoria sono gli stessi della prima: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo. Infine l'articolo assegna al POC (Piano Operativo Comunale) la possibilità di individuare ambiti d'intervento nei quali l'attuazione sia subordinata all'elaborazione di un progetto unitario. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio, all'art. A-21, (RUE - strumento nuovo introdotto dalla 20/2000, all'articolo 29), nel trattare le questioni relative al recupero del patrimonio edilizio esistente (in territorio rurale e nell'ambito degli "Interventi edilizi non connessi all'attività agricola"), si deve conformare, citiamo testualmente il testo dell'articolo: *"ai seguenti principi:*

- a) *per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;*
- b) *per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;*
- c) *nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b), la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il Comune persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità indicate dalla presente lettera;*
- d) *gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;*

⁵ - Essendo stato abrogato l'art.36 della LR 47/78, si suppone che, nell'usare questi termini, si faccia riferimento all'art.31 della L.457/78, il quale è molto meno articolato del primo. Non sembra improbabile che nel dettare norme d'intervento sul PEE in territorio rurale, i Comuni possano per così dire far rientrare dalla finestra quello che la legge 20 ha fatto uscire dalla porta, nel senso di riproporre l'articolazione delle categorie d'intervento previste già dalla LR 47/1978.

- e) *gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;*
- f) *non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.*

4. *I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti dal comma 3, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.*

I passaggi più significativi di questi principi, che ereditano in parte i contenuti della modifica dell'art.40 della legge 47/78, operata dalla legge regionale 6 del 1995, e parte delle esperienze più significative della pianificazione urbanistica comunale degli ultimi anni, sembrano essere quelli del punto a) dove si afferma che sono ammessi gli interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale, nel caso di edifici con originaria funzione abitativa. Questo richiede naturalmente che si siano individuate le prime e identificati i secondi, con l'attivazione di opportune indagini e con il censimento di tutto il PEE in territorio rurale.

Il punto b) recita invece che: "sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale, per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa; in questo punto viene messa a fuoco la necessità di individuare anche le funzioni originarie degli edifici, ulteriore elemento da tenere presente nel censimento del PEE.

Ma in particolare è il punto c) che introduce la novità maggiore; esso infatti, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) prima ricordate, afferma che la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate, ed è con queste modalità – in specifico negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - che il Comune deve perseguire prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Anche il punto d) dell'articolo introduce una novità importante. In questo, infatti, si sancisce il principio che gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti esclusivamente per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare. La norma, pur non essendo del tutto chiara, sembra cercare di porre un argine alla creazione di più unità immobiliari nuove dall'intervento su un unico edificio, che spesso essendo agricolo non aveva che un solo alloggio.

In sostanza una norma che volesse essere adeguata al nuovo quadro legislativo regionale dovrebbe in estrema sintesi, dopo un'attenta analisi del PEE in territorio rurale che permetta di distinguere gli edifici di valore storico architettonico e pregio storico-culturale e testimoniale da quelli che ne sono privi, distinguere in interventi edilizi connessi e non connessi all'attività agricola, suddividendo gli edifici con originaria funzione abitativa da quelli con funzione originaria diversa e consentendo per i primi il recupero a fini residenziali e per i secondi, dopo aver valutato la tipologia dell'immobile e il contesto territoriale nel quale è inserito e dopo aver verificato la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento, ancora un recupero a fini residenziali con ampliamenti in entrambi i casi, con il limite di una sola unità immobiliare⁶. Un'ulteriore distinzione da operare nell'analisi del PEE è quella tra edifici 'utilizzati' e 'non utilizzati'. In determinati casi si potrebbe consentire la demolizione di volumi per riedificarli (in percentuale variabile rispetto all'esistente anche in relazione alla sua funzione d'uso originaria) in situazione più idonea, in aree appositamente individuate, rispetto al contesto territoriale originario che dovrebbe comunque essere ripristinato.

⁶ Non è difficile trovare interventi nel territorio del Parco che propongono nel recuperare un vecchio fienile 'storico' la realizzazione di 2 o più unità immobiliari residenziali)

Le norme di attuazione del PTP del Parco.

Le norme del Piano Territoriale del Parco affrontano la questione degli interventi sul PEE, in diversi articoli.

Già all'art.15, nell'ambito della Tutela del paesaggio agrario, vi è un'indicazione di lavoro ('direttiva alla pianificazione comunale') per i Comuni, nella quale si afferma la necessità che questi elaborino uno 'studio' sul paesaggio agrario storico, comprendendo in ciò anche l'individuazione di edifici e di manufatti di valore storico e le scelte *'delle corrette condizioni per il recupero degli stessi'*.

All'articolo 17, si danno 'direttive' per la tutela delle emergenze culturali, intendendo con ciò gli insediamenti isolati e i beni di interesse storico-testimoniale che hanno valore di emergenza culturale⁷ per i quali sono considerati ammissibili le categorie di intervento individuate tra quelle di cui alla L.R. 47/78, art. 36 (articolo che, come è stato già ricordato, è stato abrogato dalla L.R. 20/2000), ed in particolare si segnala che per "chiese ed altri edifici religiosi" e per "fontane": sono consentiti interventi di tipo A1; per "case coloniche" o "palazzi", interventi di tipo A1, A2.

Nell'articolo si aggiunge anche che i Comuni potranno (citando un altro articolo, il 40 della LR 47/78, anch'esso abrogato dalla legge 20/00), individuare anche altri edifici da sottoporre a regime di tutela per il loro interesse *'culturale o storico-testimoniale'*, attraverso una dettagliata analisi del patrimonio esistente, estesa a tutto il territorio protetto, che ne individui le caratteristiche tipologiche, la cronologia e i rapporti con il contesto.

Poi si afferma che per il recupero degli edifici il PRG detterà una sua specifica disciplina coerente con le indicazioni del PTP.

Al capo secondo dello stesso titolo, nell'ambito della zonizzazione del Parco (zone A,B,C,PP e relative sottozone), si danno indicazioni normative per gli interventi nelle singole zone e sottozone, tali norme sono strutturate pressappoco nel seguente modo: viene fatta una descrizione della zona con gli obiettivi da raggiungere, seguita dalle prescrizioni e dagli indirizzi per i vari interventi ammessi, dalle attività consentite, e dalle norme e prescrizioni per gli interventi sugli edifici esistenti e sugli interventi di recupero.

Nella pagina seguente sono riportate le possibili attività ammesse nelle varie zone e sottozone come previste dalle norme tecniche del PTP.

⁷ Che il PTP individua nell' elaborato T3.2

attività	NTA art.18		art.19		art.20				art.22				
	zona A	B	Bg	Bc	Bp	Cg	Cce Cca	Cp e Cpa	Cf	PPg	PPce Ppca	PPf	PPpe Pppa
tutela ambiente			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
salvaguardia patrimonio storico			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ricerca scientifica			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
attività agricole			comma 7	comma 8	comma 9	comma 7	comma 8	comma 9	comma 10	comma 4	comma 5	comma 6	comma 7
attività selvicolturali			comma 3 tavola T3.1					comma 3			comma 8		
residenza			commi 5 e 6					commi 5 e 6					
agriturismo turismo rurale			L.26/94					L.26/94					L.26/94
mobilità pedonale ciclabile equestre			Tav. T2 e RP										
mobilità veicolare			T2										
infrastrutturazione tecnologica			comma 10					tav. T2 comma 11					
attività culturali e formative			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
attività di servizio			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
attività produttive													
caccia e pesca													
campeggi													

Riepilogo delle possibili categorie d'intervento su edifici esistenti a seconda delle zone di PTP.

interventi su edifici esistenti	zona A	zona B	zona C	C-PIP	Pre-parco
Manutenzione ordinaria.		*	*	*	*
Manutenzione straordinaria.		*	*	*	*
restauro risanamento conservativo.		*	*		*
ristrutturazione edilizia			*		*
cambio d'uso		**	****		****
nuova edificazione			***		
recinzioni		*	*		* (PRG)
ampliamento			10% V		10% V

** verso la residenza non connessa all'agricoltura, solo negli edifici classificati come beni culturali (art.17)

*** con PSA e solo per strutture di servizio agricolo

**** verso la residenza anche in edifici originariamente residenza ma non beni culturali; ammesso il cambio d'uso su tutti gli edifici verso le attività del comma 2, art.20.

L'intervento sugli 'edifici esistenti' nelle norme tecniche di attuazione dei Comuni del Parco.

E' opportuno analizzare come i comuni interessati dal PTP del Parco affrontino le tematiche d'intervento relative alle c.d. 'case sparse', cioè al patrimonio edilizio esistente in zona rurale.

Per fare ciò si sono analizzate le Normative tecniche di attuazione dei PRG vigenti (in un caso controdedotto), nei quattro comuni il cui territorio è interessato dalla zonizzazione e dalle norme del PTP.

NTA del Comune di Bologna

La problematica dell'intervento sugli edifici esistenti nelle NTA del PRG vigente di Bologna viene affrontata attraverso disposti combinati di diversi articoli. Il primo articolo è quello dove si definiscono gli Usi, cioè l'art. 13 "USI". In tale articolo si definiscono alcuni degli usi per le zone agricole, ad esempio l'U30 allevamenti industriali, l'U31 serre e coltivazioni industriali, U34 uso agricolo complementare, U33 uso agricolo aziendale. Quest'ultimo comprende le seguenti funzioni:

Abitazione agricola

Per queste non è prevista la NC al di fuori del PSA tranne nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici non vincolati e comunque con $U_f = U_{fe}$.

Viene ammesso l'intervento RE4 per i soli soggetti previsti dalla TUT (art.40), si può dividere la superficie esistente in più alloggi ma solo per i lavoratori operanti all'interno di aziende agricole (art.84 e art.40 della TUT)

La Su risultante dovrà sempre essere minore di 125mq a nucleo familiare (si aggiungono 25 mq per ogni componente della famiglia eccedente le tre unità), comunque mai maggiore ai 300mq (per i nuclei famigliari conviventi almeno un membro deve lavorare a tempo pieno nell'azienda).

Fabbricati di servizio

Definizione: "fabbricati utilizzati per attività finalizzate all'autoconsumo per nuclei residenti in abitazioni agricole; oppure per attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale".

Sono consentiti ampliamenti, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione con indici :
Uf=50mq/ha di SAU (superficie agricola utilizzata)

Hf=8m

Allevamenti aziendali

Suddivisione in:

Stalle	Sono consentiti ampliamenti, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione con indice che dipende dal tipo di attività: "X"mq/capo Si può aggiungere, per i locali di servizio, il 25% di Su complessiva risultante dall'applicazione separata degli indici relativi alle sup. di stabulazione.
Scuderie	
Ovili	
Porcilaie	
Conigliere	
Pollai	

Obbligo di PSA per CD e ristrutturazioni quando l'intervento è accompagnato da una modifica sostanziale dell'ordinamento zootecnico o culturale dell'azienda.

Colture aziendali in serra

Sono consentiti ampliamenti, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione con indici :
0,25mq/mq di SAU (superficie agricola utilizzata)

Lavorazione di prodotti aziendali

Sono consentiti ampliamenti, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione con indici :
Uf="X"mq/ha di SAU (superficie agricola utilizzata) a seconda del tipo di lavorazione

Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente

Altro articolo di riferimento è l'art. 19, "SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ZONE AGRICOLE (A)", che identifica le seguenti sottozone:

APP: agricola produttiva di pianura; APC: agricola produttiva di collina; ARA: agricola con rispetto ambientale; ANC: per attività direttamente connesse all'agricoltura ma non collegate all'azienda; AF: agricola a prevalente vocazione forestale

L'articolo successivo a cui fare riferimento è l'art. 83 – ZONE AGRICOLE (zona omogenea E), nel quale tra l'altro si afferma che:

Il PSA è sempre obbligatorio se un'azienda chiede di superare i massimi previsti dalla norma.

Il CD è sempre soggetto alle norme regionali e comunali in materia di cambio di destinazione d'uso.

I CD da usi agricoli ad usi urbani sono vietati, in quanto incompatibili con la destinazione di zona e con i relativi usi previsti.

Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente dai titolari di aziende agricole (art.84, "Definizione dell'attività aziendale agricola e dei parametri agricoli), nel caso di abitazioni agricole il richiedente deve essere in possesso dei requisiti richiesti.

Ai i proprietari residenti, anche in assenza dei requisiti, sono consentiti, senza CD, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale (RE3), ristrutturazione edilizia (RE4).

Se si è in presenza di condono e assenza di requisiti l'unico intervento consentito è RE2 (manutenzione straordinaria).

Per gli immobili esistenti classificati al catasto rurale sono sempre consentite (anche in assenza dei requisiti) le opere "strettamente necessarie" alla loro conservazione (rifacimento del coperto e dell'intonaco, consolidamento statico).

Per gli immobili con uso differente dall'agricolo (licenza e/o accatastamento al NCEU) è sempre consentita (anche senza requisiti), senza CD, la manutenzione straordinaria.

Per gli edifici esistenti non ricadenti tra quelli classificati 1a, 1b, 2a (art.90 "Edifici di valore storico classificazione") è consentito un ampliamento del 20% della Su esistente per i soli usi previsti o per migliorare le condizioni igieniche o di abitabilità (se non era già stato concesso con il precedente PRG). Gli ampliamenti e le nuove costruzioni vanno fatte nell'area cortiliva o nelle adiacenze. Usi ammessi: U30, U31, U33, U34.

Art. 85 – ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE DI PIANURA (APP)

Definizione: *"le zone comprendono parti del territorio dove sono presenti aziende agricole economicamente consolidate e dove sono presenti aziende con coltivazioni specializzate e investimenti nel settore agricolo; si presentano già predisposte a potenziare ulteriormente la produttività nel settore agricolo con investimenti privati e pubblici"*.

Usi previsti: U33

Interventi: RE1, RE2, RE3, RE4, CD, NC1 (si applicano gli indici dell'art.13)

ARA - agricola con rispetto ambientale

Queste zone fanno eccezione quando sono all'interno o a margine della zona del verde urbano e territoriale (CVT): $U_f=U_{fe}$;

SCHEDE per zone APP particolari e per una zona APC.

Art. 87 – ZONE PER ATTIVITA' DIRETTAMENTE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA MA NON COLLEGATE ALL'AZIENDA (ANC)

Definizione: *"..comprende parti del territorio ove si svolgono funzioni collegate al mondo agricolo, ma non connesse all'attività produttive dell'ordinamento aziendale"*.

Queste zone coincidono preferenzialmente con relitti di centri aziendali che, con opportuni interventi di recupero vengono sottratti all'abbandono o al progressivo uso urbano.

Obiettivo è il recupero e il potenziamento della vitalità complessiva della zona agricola.

Usi: U30, U31, U33 (solo per le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente), U34.

Interventi: RE1, RE2, RE3, RE4, CD, NC1. $\Rightarrow U_f=U_{fe}$ (con prescrizioni art.13)

Se viene recuperato solo l'esistente può essere realizzato un alloggio per il personale di custodia \Rightarrow Su massima 150 mq

Art. 90 - EDIFICI DI VALORE STORICO CLASSIFICAZIONE

Viene fatta una classificazione degli edifici storici in 5 categorie ma poi si danno indicazioni solo per quelli in zona omogenea A.

Gli edifici, localizzati al di fuori del centro storico, vengono individuati nella tav.5.4.4 "Individuazione degli edifici esterni al centro storico sottoposti a disciplina di conservazione".

San Lazzaro di Savena

Il Comune di San Lazzaro, dopo aver messo in premessa la seguente prescrizione di carattere generale: *"PARCO DEI GESSI. La presente normativa deve essere integrata con le norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco Regionale dei Gessi Bolognesi e dei Calanche dell'Abbadessa approvato con deliberazioni della giunta regionale n. 2283 del 02/12/97 e n. 348 del 31/03/98, pubblicato sul B.U.R. del 14/01/98. In caso di contrasto prevale la normativa del Parco in quanto sovraordinata"*, inquadra le possibilità d'intervento su quelle che definisce "case sparse", nell'ambito della zona 'E' (Art. 18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E": AGRICOLE), la quale viene poi articolata in 5 sottozone, nelle quali le possibilità d'intervento sono differenziate con diversi parametri edilizi e diverse modalità attuative, tra le quali c'è il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA).

Gli edifici di valore storico, ambientale vengono invece normati all' Art. 14 bis – "classificazione degli edifici", dove si specificano tre categorie: a - edifici di interesse storico ambientale , b - edifici non storicizzati su impianto storico preesistente , c - edifici non storici. Per queste tre categorie si stabiliscono tipi d'intervento, e per l'ultima si ammette un incremento di nuova

Superficie utile nella misura massima del 10 % della Sue per adeguamenti tecnici ed igienici e distributivi, per le destinazioni d'uso previste nella zona omogenea di appartenenza.

All'art.12 si specifica che "Per i fabbricati rappresentati col simbolo degli edifici "storici" e "non storicizzati su impianto storico preesistente" anche se esterni alle zone A, (es. zone G, E, etc.) si applicano le disposizioni dell'articolo 14 bis per ciò che riguarda l'intervento edilizio; per quanto attiene le destinazioni DU si applicano quelli previsti per le singole zonizzazioni."

Nelle case sparse sono previsti aumenti, solo per ampliamenti e senza creare nuove unità immobiliari, della SU esistente e effettivamente già destinata a residenza, nella misura del 20% e sono ammesse le destinazioni d'uso Du1 (residenza), Du33 (funzioni agricole) e Du34 (agricole complementari).

Non esiste un censimento del PEE.

Pianoro

Esiste un rilievo del patrimonio edilizio in zona extraurbana.

Le possibilità d'intervento su Nuclei e costruzioni esistenti vengono inquadrare dal comune di Pianoro nell'ambito delle zone agricole 'E'. Nello stesso ambito vengono introdotti i 'contesti territoriali'. Che sono: contesto territoriale delle formazioni forestali; contesto territoriale delle formazioni in evoluzione, contesto territoriale degli ambiti fluviali; contesto a prevalente matrice agricola.

Nelle norme si opera una distinzione tra edifici con valore storico architettonico e testimoniale e edifici privi di tale valore.

Nei primi e nei secondi sono ammessi cambi di destinazione d'uso in relazione alle destinazioni d'uso originarie, consentendo a determinate condizioni il passaggio, ad esempio da stalla a residenza, senza aumento di superficie utile e consentendo di realizzare fino ad un massimo di due unità immobiliari; è obbligatorio nell'ambito degli interventi realizzare anche un minimo del 20% per Superficie accessoria.

La possibilità di realizzare gli interventi è legata in certi contesti ambientali, alla presenza di un determinato numero di 'condizioni di urbanizzazione'.

Vengono inoltre dettate prescrizioni particolareggiate per l'intervento sugli edifici di valore storico.

Ozzano dell'Emilia

Anche Ozzano ha un rilievo del PEE (con archivio fotografico), con l'individuazione di tutta una serie di dati e di caratterizzazioni tipologiche, edilizie ed insediative, che sono poi utilizzate in sede di indicazioni normative d'intervento.

La norma è molto simile a quella del comune di Pianoro: anche qui il tema degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è inquadrato nelle zone agricole 'E' e anche qui si individuano dei contesti territoriali: contesto territoriale della collina, contesto territoriale della pedecollina e dell'alta pianura, contesto territoriale della pianura alluvionale, contesto territoriale di fondovalle. Si opera la stessa suddivisione in edifici di valore storico e edifici privi di tale valore e si subordinano le possibilità d'intervento all'esistenza di un certo numero di condizioni di urbanizzazione in rapporto al contesto territoriale di appartenenza.

Nelle norme si delineano delle condizioni particolari d'incentivo all'attivazione di alcune pratiche ritenute meritevoli di ciò: si danno piccoli aumenti di Su se si utilizzano tecniche costruttive riferite alla c.d. bioarchitettura e se si realizzano sistemi di raccolta dell'acqua piovana per un suo riciclo. Al numero massimo di due unità immobiliari per edificio si aggiunge una dimensione quantitativa massima che è di 150 mq di SU per il cambio d'uso ammesso, aumentabili con riferimento alle accennate condizioni d'incentivazione.

Indicazioni operative e di metodo ai comuni consorziati

Occorre in primo luogo che alla base delle determinazioni del PTP in merito all'atteggiamento normativo nei confronti dell'intervento sul PEE in territorio rurale del Parco, vi sia un censimento unitario (con conseguente omogeneizzazione metodologica e terminologica) del Patrimonio

Edilizio Esistente elaborato dai singoli comuni, magari utilizzando le indicazioni tipo contenute ne 'I criteri guida per la pianificazione urbanistica - Patrimonio edilizio in territorio extraurbano'⁸. Come si è visto, per l'elaborazione di normative d'intervento, con la legge 20/2000 il censimento del PEE diventa essenziale.

Gli elementi valutativi di base, che dovrebbero emergere dall'indagine, per l'elaborazione di una norma dovrebbero essere:

Valore storico- architettonico, culturale e testimoniale e categorie d'intervento

Secondo l'articolo A-8 della L.20/2000 occorre individuare gli insediamenti ed infrastrutture storici in territorio rurale, secondo l'art. A-9 gli edifici di interesse storico ed architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, e quelli di pregio storico-culturale e testimoniale.

Per gli edifici di interesse storico e architettonico si farà riferimento a documentazioni per così dire 'probanti' (vincoli da leggi statali 1089, 1498, ora D.lgs 490).

Per le altre due classi di edifici, insediamenti ed infrastrutture storici e edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, potranno le metodologie utilizzate dai PRG per quantificare tale valore essere ritenute accettabili⁹?

Probabilmente, occorrerà che l'Ente Parco dia dei criteri di massima ai comuni per la valutazione del valore storico, come ad esempio:

- **presenza del manufatto/manufatti, nelle cartografie storiche**, con inquadramento nel *sistema insediativo storico* del comune di appartenenza (ad esempio: Boncompagni, Gregoriano, catasto primo impianto, altra cartografia storica), da questa ricostruzione si potrà valutare anche la caratterizzazione e la valenza storica del manufatto in rapporto al sito (e/o al nucleo); Gli edifici potrebbero essere classificati in:

edifici presenti nel Catasto Gregoriano (1811—1814);

edifici presenti negli allegati del Catasto Gregoriano (1886);

edifici presenti negli allegati del Catasto Gregoriano (1918);

edifici presenti nel Catasto di primo impianto (1912—1925);

edifici presenti nel Catasto cessato (1925—1940);

edifici in tessuto edilizio di origine ottocentesca fortemente compatto integrato da episodi edilizi databili entro i primi decenni del 1900;

edifici in tessuto urbanistico e edilizio databile entro i primi decenni del 1900 in cui l'edificazione si è completata in data posteriore;

edifici storici demoliti o fortemente trasformati in cui non si riconoscano più le caratteristiche storiche;

edifici fortemente trasformati rispetto alle originali caratteristiche tipologiche storiche;

edifici demoliti e ricostruiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e storiche;

Partendo da questa classificazione è possibile, oltre che individuare le tre classi di edifici prima citate, formulare anche una proposta metodologica per la attribuzione delle categorie di intervento (di cui alla LR 31/2002).

Restauro scientifico - edifici presenti nel catasto Gregoriano facenti parte di nuclei complessivamente di notevole pregio architettonico e storico che si caratterizzano per la qualitativa forma espressiva architettonica, per l'inserimento nel contesto ambientale o per il tipizzato ruolo ricoperto, in cui sono ancora presenti le caratteristiche intrinseche storiche. Sono ricompresi fra questi tutti gli edifici tutelati ai fini della L. 1089/39.

⁸ N.1 Febbraio 1999, Provincia di Bologna.

⁹ Cfr ancora 'I criteri guida per la pianificazione urbanistica - Patrimonio edilizio in territorio extraurbano', N.1 Febbraio 1999, Provincia di Bologna.

Restauro e risanamento conservativo - edifici presenti nel catasto Gregoriano facenti parte di nuclei complessivamente di notevole pregio architettonico e storico che si caratterizzano per la qualitativa forma espressiva architettonica, per l'inserimento nel contesto ambientale o per il ruolo tipicizzato ricoperto, in cui sono ancora presenti le caratteristiche intrinseche storiche. Ovvero edifici con caratteristiche eterogenee, accomunati dalle diverse combinazioni parametriche di valutazione: ovvero edifici presenti nei catasti più antichi, ma caratterizzati da tipologie non complesse o da un relativo stato di conservazione delle caratteristiche storiche originale, oppure edifici novecenteschi con caratteristiche architettoniche qualitative o di particolare inserimento nel tessuto edilizio o nell'ambiente circostante.

Ripristino tipologico – categoria d'intervento che riguarda edifici con situazione insediativa analoga a quella della categoria A2A, fatiscenti o parzialmente demoliti, in cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Ristrutturazione edilizia - edifici presenti nel catasto Cessato o di epoca anteriore qualora in seguito ad interventi edilizi siano venute meno le caratteristiche storico ambientali che li contraddistinguevano, rimanendo significativa l'appartenenza all'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico.

Demolizione senza ricostruzione - edifici accessori moderni o presenti nei catasti più recenti, edifici incongrui rispetto alla tipologia insediativa che si vuole salvaguardare, baracche e simili.

Caratteristiche tipologiche edilizie ed insediative

La raccolta di informazioni relativa a questo punto è fondamentale per la valutazione delle possibilità d'intervento sugli edifici, sia quelli con valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, sia quelli privi di tale valore.

L'approfondimento di carattere territoriale/insediativo dovrebbe servire a creare condizioni normative e cartografiche di riferimento per interventi in nuclei di edifici, dei quali si vuole mantenere la riconoscibile unitarietà dell'impianto 'urbanistico'. Tale approfondimento dovrebbe portare alla definizione di unità minime di riferimento per interventi di una certa complessità sulle quali utilizzare strumenti urbanistici preventivi come ad esempio i piani di recupero, etc.

Per quanto riguarda i nuclei in territorio rurale si potrebbe applicare, riconoscendone il perdurante valore, un'articolazione come quella proposta negli anni '50 da vari autori (ORTOLANI, GAMBI), e cioè suddividere le tipologie insediative in:

Esempio:

NE	Nucleo elementare	Singolo edificio	edificio monocrpo edificio seriale edificio aggregato polifunzionale edificio specifico complesso
NC	Nucleo in ordine chiuso	Corte, con affaccio di più edifici, non necessariamente chiusa.	
EAP	Nucleo in ordine sparso	composizione di edifici semplici separati, con schema aggregativo casuale	

Una volta individuate le tipologie insediative si dovrebbe articolare l'analisi sui singoli edifici¹⁰ con la classificazione in:

Esempio:

¹⁰ Qui si parla di edifici perché si ha l'obiettivo di disciplinare gli interventi su di essi, ma ci sono altri 'manufatti' da censire e tutelare come le aie ad esempio.

EM	edificio moncorpo	edificio caratterizzato da struttura compatta, anche multipiano con dimensioni spaziali omogenee e eventualmente simmetria compositiva, con destinazione unica o prevalente	palazzo ¹¹ villa edificio padronale abitazione rurale stalla fienile casa torre
ES	edificio seriale	edificio caratterizzato dalla ripetizione seriale di partizioni strutturali modulari	abitazione rurale
EAP	edificio aggregato polifunzionale	edificio derivato dalla varia composizione di edifici aggregati semplici con corpi di fabbrica, sovrapposti o giustapposti, polifunzionale	abitazione rurale, stalla, fienile, magazzino
EA	edificio accessorio	edificio di modesta entità e struttura elementare	casella, forno, porcilaia, pollaio, garage, rimessa, magazzino, pozzo, ricovero attrezzi
EC	edificio specifico complesso	edificio a destinazione specialistica, il cui uso originario connota fortemente l'involucro edilizio	chiesa, oratorio, edicola

Anche l'uso originale degli edifici dovrebbe essere indagato distinguendo in via esemplificativa e non esaustiva sia per gli edifici non legati all'attività agricola che per quelli legati all'attività agricola:

USI		Corrispondenza con categoria catastale
1	residenza	A/0
2	ricovero automezzi	C/6
3	produttivo	D/1
4	commercio	C/1
5	terziario privato	A/10, C/3
6	chiesa e canonica (culto)	E/7
7	chiostro	E/7
8	cappella (culto)	E/7
9	oratorio (culto)	E/7
10	residenza rurale	F/1
11	stalla	F/2
12	fienile	F/2
13	scuderia	C/6
14	colombaia	F/2
15	porcilaia	F2, F/5
16	pollaio	F/2, F/5
17	forno	F/2
18	deposito e magazzino	C/2, F/2
19	pozzo	F/2,
20	locanda	D/2, F16

¹¹ Villa :edificio caratterizzato da struttura compositiva complessa e caratteristiche architettoniche di pregio con funzione esclusivamente residenziale in costante rapporto con il lotto di pertinenza; palazzo: edificio caratterizzato da struttura compatta di notevoli dimensioni spaziali e caratteristiche architettoniche di pregio con funzione prevalentemente residenziale; edificio padronale edificio di struttura e dimensioni superiori rispetto all'edificio rurale, in cui la funzione residenza prevale rispetto a quella agricola.

21	mulino	D/1
22	essicatoio	F/2
23	casa cantoniera	A/0
24	scuola di campagna	B/5
25	casello ferroviario	E/1, A/0
26	struttura per il tempo libero	C/4
27	cimitero	E/8
28	serra	F/11

Si veda anche il punto in fondo a questa relazione e relativo al rapporto tra destinazione d'uso e categoria catastale, come affrontato nelle norme di un PRG.

Funzionalità all'attività agricola

E' valore da misurare in funzione non solo del rapporto tra singolo edificio e sua destinazione specifica (come desumibile e quantificabile dall'analisi dello stato di fatto), ma anche ma tra questo e la corte rurale complessiva, intendendo per corte "lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale"¹².

Accatastamento (urbano-rurale)

Dovrebbe diventare una condizione vincolante per l'ammissibilità degli interventi, nel senso pieno della perdita delle caratteristiche di ruralità, ma è indubbio che sia piuttosto complesso accatastare all'urbano una stalla, un fienile (come categoria catastale, ad esempio).

Condizioni di antropizzazione esistenti

Se è il paesaggio rurale, considerato come insieme anche formalmente strutturato di elementi testimoniali¹³ (dove per elemento testimoniale si deve intendere il risultato di una trasformazione territoriale intervenuta nel tempo, opera o meno dell'uomo: un rimboschimento, un fenomeno erosivo, una edificazione, la realizzazione di determinate attività colturali, etc.), che si vuole tutelare, allora è abbastanza evidente come in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, sia un controsenso autorizzare nuovi interventi di trasformazione/alterazione dello stato dei luoghi consentendo nuove strade, nuove costruzioni, nuove infrastrutture di servizio¹⁴.

Dunque per quanto concerne gli interventi ammessi sul PEE esistente (sia storico che non), non si permetteranno interventi edilizi al di fuori di quelli manutentivi, a meno che non siano dimostrabili determinate condizioni al contorno esistenti di antropizzazione.

Per condizioni di antropizzazione¹⁵ si possono intendere le seguenti:

- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m 3,
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero in mancanza, adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili;
- collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità e la regolarità amministrativa di apertura.

¹² Sintetica ed efficace definizione contenuta nelle NTA del PRG del comune di Malalbergo. In ogni caso come ricordava l'Ortolani, al concetto di corte viene necessariamente associata l'esistenza di uno spazio scoperto interno.

¹³ Interessante è la definizione di Landscape che da la EEA:

"The traits, patterns and structure of a specific geographic area, including its biological composition, its physical environment, and its anthropogenic or social patterns."

¹⁴ Per quanto riguarda il paesaggio agrario, anche se può sembrare un controsenso, è necessario valutare la velocità dei suoi cambiamenti in relazione a determinati interventi produttivi, cioè a dire il cambiamento (modificazione di forme, di elementi formalmente strutturanti) può essere considerato come elemento intrinseco al paesaggio stesso.

¹⁵ Definizioni tratte in parte dalle NTA dei PRG dei Comuni di Ozzano dell'Emilia e Pianoro, anche se in quelle sedi si parla di condizioni di urbanizzazione in luogo di antropizzazione.

Queste condizioni di antropizzazione possono essere modulate in funzione del contesto ambientale cui si riferiscono.

Il Contesto ambientale.

Si può molto schematicamente dire che per "contesto ambientale" si può intendere un'area fortemente connotata sotto il profilo storico, paesaggistico e naturalistico, nella quale alcuni elementi caratterizzanti conferiscono al contesto stesso un'identità specifica che lo distingue, anche morfologicamente da altri contesti.

Nel caso del Parco (e quindi anche per i comuni interessati) il contesto ambientale, dovrebbe coincidere necessariamente con le varie sottozone B e C e P, individuate dalla zonizzazione del PTP, che sono già elemento progettuale, nell'ambito del territorio del Parco; a tale articolazione si dovrebbe far riferimento univoco per ammettere o meno qualunque tipo di intervento.

Inoltre nei contesti si dovrebbero individuare gli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale¹⁶ (come previsti all'A-8). Essi sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi ineditati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.¹⁷

Proposte

Fatta questa premessa si può proporre allora che per quanto concerne il Patrimonio edilizio esistente (PEE), in territorio rurale venga recepita la suddivisione dello stesso in due categorie con valore storico¹⁸ e senza valore storico.

A loro volta gli edifici che presentano valore storico possono essere suddivisi in tre sub categorie:

- a) insediamenti ed infrastrutture storiche in territorio rurale,
- b) edifici d'interesse storico ed architettonico,
- c) edifici di pregio storico-culturale e testimoniale. Un ulteriore sotto classificazione di questi è legata al fatto che essi siano o meno connessi all'attività produttiva agricola¹⁹.

Per la categoria a), essi devono essere individuati dal P.S.C., che individua anche la relativa disciplina di tutela.

Sono sempre ammessi gli interventi di MO e MS sugli edifici già utilizzati alla data di approvazione del PTP.

Su questi edifici non è comunque ammissibile alcun tipo di ampliamento edilizio, (cioè comportante variazione della sagoma dell'edificio).

Nei casi in cui non sia presente un rilevante interesse *tipologico*, può essere ammesso un aumento di SU derivante da un diverso uso della volumetria esistente e nel rispetto dell'involucro edilizio esistente, eventualmente depurato da superfetazioni (il cui volume non viene computato). Tale possibilità non deve generare aumento di carico urbanistico (CU), (comma 2, punto d, art.A-21). Sono ammessi gli usi esistenti se compatibili con i sub-contesti.

E' ammesso il Cambio di destinazione d'uso (CD), da residenza agricola a residenza, e da funzione accessoria agricola a Superficie Accessoria (SA) alla residenza entro determinate soglie quantitative (in % rispetto alla SU residenziale); il passaggio all'uso residenza, in caso di scorporo da una azienda agricola esistente, come dice la legge 20, elimina corrispondenti possibilità edificatorie ex novo (in termini di SU), dell'azienda stessa per la stessa destinazione

¹⁶ Con riferimento alla individuazione del 'territorio urbanizzato', quello 'urbanizzabile' e quello 'rurale'.

¹⁷ Quali il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate; la viabilità storica extraurbana; il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche; la struttura centuriata; le sistemazioni agrarie tradizionali, tra cui le piantate, i maceri e i filari alberati; il sistema storico delle partecipanze, delle università agrarie e delle bonifiche.

¹⁸ Nei tre comuni gli edifici che i PRG considerano di valore storico-architettonico, compresi nell'ambito del parco, sono 315 (cioè il 23,8% del totale degli edifici in parco e senza contare le zone urbane), di cui a Pianoro 18, a Ozzano 118, a S.Lazzaro 179.

Per il Parco, invece, gli edifici che vengono considerati come 'emergenze culturali' sono in totale 62 di cui 28 case coloniche, 10 edifici religiosi e 24 palazzi.

¹⁹ Occorrerà, come già accennato, una verifica del grado di connessione degli edifici all'attività agricola.

d'uso²⁰. Nel caso di edifici 'specialistici' (edifici già destinati al culto, etc) e che presentano caratteristiche tipologiche adeguate, (cioè a dire che possono essere trasformati attraverso categorie d'intervento particolari - restauro, risanamento conservativo, etc, senza che il manufatto esistente subisca la minima alterazione volumetrica e di superficie e, quando sarà il caso, tipologica), essi potranno essere destinati, in certe sottozone, a particolari forme di terziario e a servizi pubblici con specifica priorità al sistema delle dotazioni infrastrutturali del Parco.

Gli interventi sopra descritti, nel caso di edifici *non utilizzati* (al momento del censimento o al momento dell'adozione di un provvedimento pianificatorio), sono ammessi se esistono le 'condizioni di antropizzazione' e in determinati sub-contesti territoriali.

Per la categoria b) sarà il PSC a definire gli interventi nel rispetto di quanto previsto dall'art.21 del D.L.490/99.

Su questi edifici non dovrebbero essere ammesso nessun tipo di ampliamento edilizio.

Sono consentiti interventi di MO, MS, RS e RSC. Sono ammessi gli usi esistenti se compatibili con i sub-contesti.

Il Cambio d'uso (CD) è ammesso da uso residenza agricola a residenza, senza aumento di CU e se l'edificio è conforme a determinate tipologie edilizie.

Nell'ambito di nuclei di più edifici, attraverso la predisposizione di un 'progetto di nucleo' che salvaguardi tra l'altro eventuali peculiarità della tipologia insediativa, è consentito il cambio di destinazione d'uso dalle tipologie S e SF, verso SA legati alla residenza esistente, tale SA può essere in aumento rispetto a soglie quantitative (in % rispetto alla SU residenziale), fissate dalle NTA.

Tali interventi, nel caso di edifici *non utilizzati*, sono ammessi se esistono le condizioni di antropizzazione e in determinati sub-contesti territoriali.

Per la categoria c) viene fatta un'ulteriore suddivisione in edifici connessi (C1) o non connessi (C2) all'attività agricola.

C1) Per quanto riguarda gli edifici connessi sarà il Comune a individuarli con le relative aree di pertinenza.

Sarà necessario individuare per ciascun edificio delle: categorie d'intervento, degli indirizzi tecnici, per l'intervento delle destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto.

Sono sempre ammessi gli interventi di MO e MS.

Sono ammessi gli usi esistenti se compatibili con i sub-contesti.

Nel caso di RSC con CD è ammissibile un aumento di SU derivante da un diverso uso della volumetria esistente e nel rispetto dell'involucro edilizio esistente, eventualmente depurato da superfetazioni (il cui volume non viene computato) e per determinate tipologie edilizie.

Tale possibilità non deve generare aumento di carico urbanistico (CU), (comma 2, punto d, art.A-21).

Se la residenza è collegata all'uso agricolo è ammessa la realizzazione di una nuova UI nell'ambito dell'aumento di SU di cui sopra, in determinati sub-contesti.

C2) Anche nel caso di edifici non connessi all'attività agricola è compito del Comune individuarli con le relative aree di pertinenza.

Sarà sempre necessario individuare per ciascun edificio delle: categorie d'intervento, degli indirizzi tecnici, per l'intervento delle destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto

Sono sempre ammessi gli interventi di MO e MS.

²⁰ Comma 3. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 2 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'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 4. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Sono ammessi gli usi esistenti se compatibili con i sub-contesti.

Nel caso di RSC con CD è ammissibile un aumento di SU derivante da un diverso uso della volumetria esistente e nel rispetto dell'involucro edilizio esistente, eventualmente depurato da superfetazioni (il cui volume non viene computato). Tale possibilità non deve generare aumento di carico urbanistico²¹ (CU), (comma 2, punto d, art.A-21).

Nota: in molti casi per i c.d. 'ruderi' si propone la categoria d'intervento del ripristino tipologico. Non credo che sia il caso del territorio del Parco, a meno che non si tenga conto anche in questo caso sia dei contesti ambientali (cioè della sub-zonizzazione del PTP), che delle condizioni di antropizzazione.

Per gli edifici senza valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, dovrebbero valere le stesse norme, comprese le condizioni di antropizzazione e la distinzione tra utilizzati e non utilizzati, ma, considerato un elemento aggiuntivo che consiste nella verifica del grado di connessione all'attività agricola, potrebbe essere concessa come lo è già in parte nelle norme di PTP, una modesta possibilità di ampliamento, in un intervallo dal 10 al 30 % della SU esistente (già destinata a residenza), premiando alcuni casi particolari come l'utilizzo di biomateriali – architettura biologica o la realizzazione di scarichi biocompatibili; tale possibilità di ampliamento dovrebbe essere collegata al recupero ambientale dell'intorno territoriale, similmente a quanto già previsto dalle Norme del PTP laddove parla di *'realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione paesaggistica e ambientale, finalizzate principalmente alla difesa della qualità del paesaggio e al presidio del territorio. La individuazione di tali opere fa parte della documentazione necessaria ai fini del rilascio del Nulla-osta di cui all'art. 6 bis.'*

Nel caso degli edifici connessi all'attività agricola è ammesso il recupero nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie degli edifici esistenti.

Può essere sempre consentito, laddove sia già presente una destinazione abitativa, il passaggio a residenza.

Negli edifici già destinati a residenza rurale è consentito un aumento del 20% della SU esistente anche per la realizzazione di una nuova UI legata al nucleo principale, se questo aumento avviene nell'ambito della Volumetria esistente può essere elevato al 30%.

E' opportuno consentire anche il recupero di superficie esistente verso la Superficie Accessoria alla residenza (evitando di massima la questione relativa a nuove autorimesse etc.) rendendolo anche obbligatorio entro certi limiti.

Edifici non più utilizzati, in forte stato di degrado e di tipologia e destinazione d'uso diversa dalla residenziale, individuati dal PTP, possono essere recuperati nella misura del 40% della SU esistente, in aree esterne al Parco concordate con i Comuni, previa demolizione e ripristino dei luoghi originari.

Il regolamento del parco detta norme sui materiali e sulle tecniche costruttive di cui avvalersi in caso d'intervento, comprendendo anche le recinzioni.

Per gli edifici non connessi, nel caso di CD da *stalla* e *fienile* (anche congiunti), che hanno perso i requisiti di ruralità, verso la residenza è ammissibile un aumento di SU derivante da un diverso uso della volumetria esistente e nel rispetto dell'involucro edilizio esistente, eventualmente depurato da superfetazioni (il cui volume può essere computato). Il regolamento del parco detta norme sui materiali e sulle tecniche costruttive di cui avvalersi in caso d'intervento, comprendendo indicazioni anche per le recinzioni.

Tale possibilità non deve generare aumento di carico urbanistico (CU).

Tali interventi sono ammessi se esistono le condizioni di antropizzazione e in determinati sub-contesti territoriali.

²¹ Per Carico urbanistico si può utilizzare la seguente definizione: "l'insieme delle esigenze urbanistiche che un insediamento determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati", che è uno stralcio da "Proposta di un corpo di definizioni unificate dei termini urbanistico-edilizi", a cura di R.Fallaci (Tecnicoop), Provincia di BO, settore operativo pianificazione territoriale e trasporti, Ottobre 1994. Nta PRG Modena - ART. 23.2 - DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI

Le Categorie²² adottate per la classificazione delle unità immobiliari urbane per il N.C.E.U. ai sensi della legge 11 agosto 1939, n. 1249 con successive modificazioni e del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1442:

A/0	abitazioni di ogni tipo;
A/10	uffici e studi privati;
B/1	collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
B/2	case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
B/3	prigioni e riformatori;
B/4	uffici pubblici;
B/5	scuole, laboratori scientifici;
B/6	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
C/1	negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
C/2	magazzini e locali di deposito;
C/3	laboratori per arti e mestieri;
C/4	fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
C/6	autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
D/1	opifici;
D/2	alberghi e pensioni;
D/3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
D/4	case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
D/5	istituti di credito, cambio ed assicurazione;
D/6	fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
D/7	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
D/8	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
E/1	stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
E/3	quartiere, macello, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, ecc.);
E/4	recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercato bestiame, depositi al l'aperto, campo addestramento, ecc.);
E/7	fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
E/8	fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
E/9	edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).
F/1	abitazioni;
F/2	locali di servizio rustico aziendali ed interaziendali;
F/3	allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini;
F/4	allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore;
F/5	allevamenti suinicoli aziendali per esclusivo autoconsumo;
F/6	allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
F/7	allevamenti intensivi bovini;
F/8	allevamenti intensivi suini;
F/9	allevamenti intensivi di zootecnia minore;

²² Come riportate nel PRG di Modena, NTA, CAPO 23 - DISCIPLINA DELL'USO, ART. 23.0 - DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI. Occorre ricordare che anche la già citata pubblicazione "Proposta di un corpo di definizioni unificate dei termini urbanistico-edilizi" della provincia di Bologna, cercava di rapportare tipi d'uso a categorie catastali.

F/10	impianti aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
F/11	serre intensive;
F/12	lagoni di accumulo, impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici;
F/14	spacci e punti vendita per produzioni aziendali;
F/15	strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
F/16	strutture per attività agrituristiche in conformità alla legge regionale 11 marzo 1987, n. 8 e successive modificazioni.

Nei prospetti che seguono, dopo aver riportato gli usi (o attività), attualmente consentiti dalle norme del PTP si formulano delle proposte in merito agli interventi ammessi sugli edifici in territorio rurale e alle compatibilità tra usi ammessi e contesti ambientali.

EDIFICI IN TERRITORIO RURALE		EDIFICI STORICI		EDIFICI NON STORICI																																																																																																																																																																																																													
A (ART.A-9)		B (D.L.490)		C (ART.A-9)																																																																																																																																																																																																													
INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE STORICI IN TERRITORIO RURALE		EDIFICI D'INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO		EDIFICI DI PREGIO STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE																																																																																																																																																																																																													
<p>Sono individuati dal PSC, che individua anche la disciplina di tutela. Le norme valgono per gli edifici sia connessi che non. Sono sempre ammessi gli interventi di MO e MS sugli edifici già utilizzati alla data di approvazione del PTP. Su questi edifici non è comunque ammissibile alcun tipo di ampliamento edilizio. E' ammissibile un aumento di SU derivante da un diverso uso della volumetria esistente e nel rispetto dell'involucro edilizio esistente, eventualmente depurato da superfetazioni (il cui volume non viene computato). Tale possibilità non deve generare aumento di carico urbanistico (CU), comma 2, punto d, art.A-21). Sono ammessi gli usi esistenti se compatibili con i sub-contesti. E' ammesso il Cambio di destinazione d'uso (CD), da residenza agricola a residenza, e da funzione accessoria agricola a SA alla residenza entro determinate soglie quantitative (in % rispetto alla SU residenziale). Tali interventi sono ammessi se esistono le condizioni di antropizzazione e nei seguenti sub-contesti territoriali:</p> <table border="1"> <tr><td>A</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cf</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPc</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPf</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPg</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPp</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Art.21 /riq.amb</td><td>*</td></tr> </table>	A	*	Bc	*	Bg	*	Bp	*	Cc	*	Cf	*	Cg	*	Cp	*	Cpa	*	Cca	*	PPc	*	PPca	*	PPf	*	PPg	*	PPp	*	PPpa	*	Art.21 /riq.amb	*	<p>Il PSC definisce gli interventi nel rispetto di quanto previsto dall'art.21 del D.L.490/99: Le norme valgono per gli edifici sia connessi che non connessi all'attività agricola. Sono ammessi interventi di MO, MS, RS e RSC. Sono ammessi gli usi esistenti se compatibili con i sub-contesti. CD ammesso da uso residenza agricola a residenza, senza aumento di CU e se l'edificio è conforme alle tipologie edilizie ammesse. Nell'ambito di nuclei di più edifici, attraverso la predisposizione di un progetto di nucleo, è consentito il cambio di destinazione d'uso dalle tipologie S e SF, verso SA legati alla residenza esistente, tale SA può essere in aumento rispetto a soglie quantitative (in % rispetto alla SU residenziale), fissate dalle NTA. Tali interventi sono ammessi se esistono le condizioni di antropizzazione e nei seguenti sub-contesti territoriali.</p> <table border="1"> <tr><td>A</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cf</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPc</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPf</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPg</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPp</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Art.21 /riq.amb</td><td>*</td></tr> </table>	A	*	Bc	*	Bg	*	Bp	*	Cc	*	Cf	*	Cg	*	Cp	*	Cpa	*	Cca	*	PPc	*	PPca	*	PPf	*	PPg	*	PPp	*	PPpa	*	Art.21 /riq.amb	*	<p>Il Comune individua gli edifici di pregio storico -culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza. Individuazione per ciascun edificio delle: categorie d'intervento, degli indirizzi tecnici, per l'intervento delle destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto. Sono sempre ammessi gli interventi di MO e MS. Sono ammessi gli usi esistenti se compatibili con i sub-contesti. Nel caso di RSC con CD è ammissibile un aumento di SU derivante da un diverso uso della volumetria esistente e nel rispetto dell'involucro edilizio esistente, eventualmente depurato da superfetazioni (il cui volume non viene computato). Tale possibilità non deve generare aumento di carico urbanistico (CU), comma 2, punto d, art.A-21).</p> <table border="1"> <tr><td>A</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cf</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPc</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPf</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPg</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPp</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Art.21 /riq.amb</td><td>*</td></tr> </table>	A	*	Bc	*	Bg	*	Bp	*	Cc	*	Cf	*	Cg	*	Cp	*	Cpa	*	Cca	*	PPc	*	PPca	*	PPf	*	PPg	*	PPp	*	PPpa	*	Art.21 /riq.amb	*	<p>C2-NON CONNESSI Il Comune individua gli edifici di pregio storico -culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza. Individuazione per ciascun edificio delle: categorie d'intervento, degli indirizzi tecnici, per l'intervento delle destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia e con il contesto. Sono sempre ammessi gli interventi di MO e MS. Sono ammessi gli usi esistenti se compatibili con i sub-contesti. Nel caso di RSC con CD è ammissibile un aumento di SU derivante da un diverso uso della volumetria esistente e nel rispetto dell'involucro edilizio esistente, eventualmente depurato da superfetazioni (il cui volume non viene computato). Tale possibilità non deve generare aumento di carico urbanistico (CU), comma 2, punto d, art.A-21).</p> <table border="1"> <tr><td>A</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cf</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPc</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPf</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPg</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPp</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Art.21 /riq.amb</td><td>*</td></tr> </table>	A	*	Bc	*	Bg	*	Bp	*	Cc	*	Cf	*	Cg	*	Cp	*	Cpa	*	Cca	*	PPc	*	PPca	*	PPf	*	PPg	*	PPp	*	PPpa	*	Art.21 /riq.amb	*	<p>CONNESSI (ART.A-77/A-20) E' ammesso il recupero nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie degli edifici esistenti. Negli edifici già destinati a residenza rurale è consentito un aumento del 20% della SU esistente anche per la realizzazione di una nuova UI legata al nucleo principale, se questo aumento avviene nell'ambito della Volumetria esistente può essere elevato al 30%. Edifici non più utilizzati e di tipologia e destinazione d'uso diversi dalla residenziale, individuati dal PTP, possono essere recuperati nella misura del 40% della SU esistente, in aree esterne al Parco concordate con i Comuni, previa demolizione e ripristino dei luoghi originari. Il regolamento del parco detta norme sui materiali e sulle tecniche costruttive di cui avvalersi in caso d'intervento, comprendendo anche le recinzioni.</p> <table border="1"> <tr><td>A</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cf</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPc</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPf</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPg</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPp</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Art.21 /riq.amb</td><td>*</td></tr> </table>	A	*	Bc	*	Bg	*	Bp	*	Cc	*	Cf	*	Cg	*	Cp	*	Cpa	*	Cca	*	PPc	*	PPca	*	PPf	*	PPg	*	PPp	*	PPpa	*	Art.21 /riq.amb	*	<p>NON CONNESSI (ART.A-21) Nel caso di CD da stalla e fienile (anche congiunti) che hanno perso i requisiti di ruralità, verso la residenza è ammissibile un aumento di SU derivante da un diverso uso della volumetria esistente e nel rispetto dell'involucro edilizio esistente, eventualmente depurato da superfetazioni (il cui volume può essere computato). Il regolamento del parco della norme sui materiali e sulle tecniche costruttive di cui avvalersi in caso d'intervento, comprendendo indicazioni anche per le recinzioni. Tale possibilità non deve generare aumento di carico urbanistico (CU). Tali interventi sono ammessi se esistono le condizioni di antropizzazione e nei seguenti sub-contesti territoriali.</p> <table border="1"> <tr><td>A</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Bp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cc</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cf</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cg</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cp</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Cca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPc</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPca</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPf</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPg</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPp</td><td>*</td></tr> <tr><td>PPpa</td><td>*</td></tr> <tr><td>Art.21 /riq.amb</td><td>*</td></tr> </table>	A	*	Bc	*	Bg	*	Bp	*	Cc	*	Cf	*	Cg	*	Cp	*	Cpa	*	Cca	*	PPc	*	PPca	*	PPf	*	PPg	*	PPp	*	PPpa	*	Art.21 /riq.amb	*
A	*																																																																																																																																																																																																																
Bc	*																																																																																																																																																																																																																
Bg	*																																																																																																																																																																																																																
Bp	*																																																																																																																																																																																																																
Cc	*																																																																																																																																																																																																																
Cf	*																																																																																																																																																																																																																
Cg	*																																																																																																																																																																																																																
Cp	*																																																																																																																																																																																																																
Cpa	*																																																																																																																																																																																																																
Cca	*																																																																																																																																																																																																																
PPc	*																																																																																																																																																																																																																
PPca	*																																																																																																																																																																																																																
PPf	*																																																																																																																																																																																																																
PPg	*																																																																																																																																																																																																																
PPp	*																																																																																																																																																																																																																
PPpa	*																																																																																																																																																																																																																
Art.21 /riq.amb	*																																																																																																																																																																																																																
A	*																																																																																																																																																																																																																
Bc	*																																																																																																																																																																																																																
Bg	*																																																																																																																																																																																																																
Bp	*																																																																																																																																																																																																																
Cc	*																																																																																																																																																																																																																
Cf	*																																																																																																																																																																																																																
Cg	*																																																																																																																																																																																																																
Cp	*																																																																																																																																																																																																																
Cpa	*																																																																																																																																																																																																																
Cca	*																																																																																																																																																																																																																
PPc	*																																																																																																																																																																																																																
PPca	*																																																																																																																																																																																																																
PPf	*																																																																																																																																																																																																																
PPg	*																																																																																																																																																																																																																
PPp	*																																																																																																																																																																																																																
PPpa	*																																																																																																																																																																																																																
Art.21 /riq.amb	*																																																																																																																																																																																																																
A	*																																																																																																																																																																																																																
Bc	*																																																																																																																																																																																																																
Bg	*																																																																																																																																																																																																																
Bp	*																																																																																																																																																																																																																
Cc	*																																																																																																																																																																																																																
Cf	*																																																																																																																																																																																																																
Cg	*																																																																																																																																																																																																																
Cp	*																																																																																																																																																																																																																
Cpa	*																																																																																																																																																																																																																
Cca	*																																																																																																																																																																																																																
PPc	*																																																																																																																																																																																																																
PPca	*																																																																																																																																																																																																																
PPf	*																																																																																																																																																																																																																
PPg	*																																																																																																																																																																																																																
PPp	*																																																																																																																																																																																																																
PPpa	*																																																																																																																																																																																																																
Art.21 /riq.amb	*																																																																																																																																																																																																																
A	*																																																																																																																																																																																																																
Bc	*																																																																																																																																																																																																																
Bg	*																																																																																																																																																																																																																
Bp	*																																																																																																																																																																																																																
Cc	*																																																																																																																																																																																																																
Cf	*																																																																																																																																																																																																																
Cg	*																																																																																																																																																																																																																
Cp	*																																																																																																																																																																																																																
Cpa	*																																																																																																																																																																																																																
Cca	*																																																																																																																																																																																																																
PPc	*																																																																																																																																																																																																																
PPca	*																																																																																																																																																																																																																
PPf	*																																																																																																																																																																																																																
PPg	*																																																																																																																																																																																																																
PPp	*																																																																																																																																																																																																																
PPpa	*																																																																																																																																																																																																																
Art.21 /riq.amb	*																																																																																																																																																																																																																
A	*																																																																																																																																																																																																																
Bc	*																																																																																																																																																																																																																
Bg	*																																																																																																																																																																																																																
Bp	*																																																																																																																																																																																																																
Cc	*																																																																																																																																																																																																																
Cf	*																																																																																																																																																																																																																
Cg	*																																																																																																																																																																																																																
Cp	*																																																																																																																																																																																																																
Cpa	*																																																																																																																																																																																																																
Cca	*																																																																																																																																																																																																																
PPc	*																																																																																																																																																																																																																
PPca	*																																																																																																																																																																																																																
PPf	*																																																																																																																																																																																																																
PPg	*																																																																																																																																																																																																																
PPp	*																																																																																																																																																																																																																
PPpa	*																																																																																																																																																																																																																
Art.21 /riq.amb	*																																																																																																																																																																																																																
A	*																																																																																																																																																																																																																
Bc	*																																																																																																																																																																																																																
Bg	*																																																																																																																																																																																																																
Bp	*																																																																																																																																																																																																																
Cc	*																																																																																																																																																																																																																
Cf	*																																																																																																																																																																																																																
Cg	*																																																																																																																																																																																																																
Cp	*																																																																																																																																																																																																																
Cpa	*																																																																																																																																																																																																																
Cca	*																																																																																																																																																																																																																
PPc	*																																																																																																																																																																																																																
PPca	*																																																																																																																																																																																																																
PPf	*																																																																																																																																																																																																																
PPg	*																																																																																																																																																																																																																
PPp	*																																																																																																																																																																																																																
PPpa	*																																																																																																																																																																																																																
Art.21 /riq.amb	*																																																																																																																																																																																																																

Schematizzando: ai fini normativi gli edifici esistenti in territorio rurale verranno dunque distinti in

STORICI								NON STORICI							
utilizzati				non utilizzati				utilizzati				non utilizzati			
				connessi		non connessi						connessi	non connessi		
connessi		non connessi		condizioni di antropizzazione				connessi		non connessi		condizioni di antropizzazione			
A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C				
tipologia insediativa tipologia edilizia uso originario compatibilità col contesto								tipologia insediativa tipologia edilizia uso originario compatibilità col contesto							

In sostanza si potrebbe realizzare una matrice che indica per ogni contesto (e/o subcontesto) le categorie d'intervento ammesse per le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso originarie che in quanto presenti, nella matrice stessa si considerano compatibili col contesto stesso, ricordando che le condizioni di antropizzazione (da 1 a 4) sono richieste in caso di edifici non utilizzati.

B	EM			ES			EAP	EA	EC	CONDIZIONI DI ANTROPIZZAZIONE
1	M	O	R	RR	C					Almeno 3 condizioni per CD e RE
2	M	C	RE							
3				MO	R	RR				
4				MS	C	RE				
5										
6										
7										
8										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
etc										

Stralci dalle NTA dei PRG dei comuni.**NTA del PRG 1985 del Comune di Bologna**

Sostanzialmente le NTA del PRG vigente di Bologna affrontano la problematica dell'intervento sugli edifici esistenti attraverso una trattazione incrociata di diversi articoli. Il primo è quello dove si definiscono gli Usi, cioè l'art. 13 " USI ". In tale articolo si definiscono alcuni degli usi per le zone agricole, ad esempio l'U30 ALLEVAMENTI INDUSTRIALI, l'U31 SERRE E COLTIVAZIONI INDUSTRIALI, U34 USO AGRICOLO COMPLEMENTARE, U33 USO AGRICOLO AZIENDALE. Quest'ultimo comprende le seguenti funzioni:

Abitazione agricola**Definizione**

Non è possibile la NC al di fuori del PSA tranne per la demolizione e ricostruzione per edifici non vincolati con $U_f=U_{fe}$.

RE4 per i soli soggetti previsti dalla TUT (art.40), si può dividere la superficie esistente in più alloggi ma solo per i lavoratori operanti all'interno di aziende agricole (art.84)

La Su dovrà sempre essere minore di 125mq a nucleo familiare (si aggiungono 25 mq per ogni componente della famiglia eccedente le tre unità), comunque mai maggiore ai 300mq (per i nuclei familiari conviventi almeno un membro deve lavorare a tempo pieno nell'azienda)

Fabbricati di servizio

Definizione: "fabbricati utilizzati per attività finalizzate all'autoconsumo per nuclei residenti in abitazioni agricole; oppure per attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale".

Sono consentiti ampliamenti, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione con indici : $U_f=50mq/ha$ di SAU (superficie agricola utilizzata)

$H_f=8m$.

Allevamenti aziendali**Definizione****Suddivisione in:**

- Stalle	Sono consentiti ampliamenti, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione con indice che dipende dal tipo di attività: "X"mq/capo Si può aggiungere, per i locali di servizio, il 25% di Su complessiva risultante dall'applicazione separata degli indici relativi alle sup. di stabulazione.
- Scuderie	
- Ovili	
- Porcilaie	
- Conigliere	
- Pollai	

- Obbligo di PSA per CD e ristrutturazioni**1. Colture aziendali in serra**

Sono consentiti ampliamenti, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione con indici : $0,25mq/mq$ di SAU (superficie agricola utilizzata)

2. Lavorazione di prodotti aziendali

Sono consentiti ampliamenti, nuova costruzione e demolizione con ricostruzione con indici : $U_f="X"mq/ha$ di SAU (superficie agricola utilizzata) a seconda del tipo di lavorazione

3. Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente

Altro articolo di riferimento è l'art. 19, "SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ZONE AGRICOLE (A)", che identifica le seguenti sottozone:

APP: agricola produttiva di pianura; APC: agricola produttiva di collina; ARA: agricola con rispetto ambientale; ANC: per attività direttamente connesse all'agricoltura ma non collegate all'azienda; AF: agricola a prevalente vocazione forestale

Poi si deve fare riferimento all'art. 83 – ZONE AGRICOLE (zona omogenea E), nel quale tra l'altro si afferma che:

- Il PSA è sempre obbligatorio se si chiede di superare i massimi previsti dalla norma;
- Il CD è sempre soggetto alle norme regionali e comunali in materia di cambio di destinazione d'uso.
- I CD da usi agricoli ad usi urbani sono vietati.
- Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente dai titolari di aziende agricole (art.84, "Definizione dell'attività aziendale agricola e dei parametri agricoli), nel caso di abitazioni agricole il richiedente deve essere in possesso dei requisiti richiesti.
- Ai i proprietari residenti, anche senza requisiti, sono consentiti, senza CD, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale (RE3), ristrutturazione edilizia (RE4).
- Se si è in presenza di condono e assenza di requisiti l'unico intervento consentito è RE2 (manutenzione straordinaria).
- Per gli immobili esistenti classificati al catasto rurale è sempre consentito (anche senza requisiti) le opere "strettamente necessarie" alla loro conservazione (rifacimento del coperto e dell'intonaco, consolidamento statico).
- Per gli immobili con uso differente dall'agricolo (licenza e/o accatastamento al NCEU) è sempre consentita (anche senza requisiti), senza CD, la manutenzione straordinaria.
- Per gli edifici esistenti non ricadenti tra quelli classificati 1a, 1b, 2a (art.90 "Edifici di valore storico classificazione") è consentito un ampliamento del 20% della Su esistente per i soli usi previsti o per migliorare le condizioni igieniche o di abitabilità (se non era già stato concesso con il precedente PRG). Gli ampliamenti e le nuove costruzioni vanno fatte nell'area cortiliva o nelle adiacenze. Usi ammessi: U30, U31, U33, U34.

Art. 85 – ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE DI PIANURA (APP)

- Definizione: "le zone comprendono parti del territorio dove sono presenti aziende agricole economicamente consolidate e dove sono presenti aziende con coltivazioni specializzate e investimenti nel settore agricolo; si presentano già predisposte a potenziare ulteriormente la produttività nel settore agricolo con investimenti privati e pubblici".
- Usi previsti: U33
- Interventi: RE1, RE2, RE3, RE4, CD, NC1 (si applicano gli indici dell'art.13)

ARA - agricola con rispetto ambientale

Queste zone fanno eccezione quando sono all'interno o a margine della zona del verde urbano e territoriale (CVT): Uf=Ufe

SCHEDE per zone APP particolari e per una zona APC.

Art. 87 – ZONE PER ATTIVITA' DIRETTAMENTE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA MA NON COLLEGATE ALL'AZIENDA (ANC)

- Definizione. Queste zone coincidono preferenzialmente con relitti di centri aziendali che, con opportuni interventi di recupero vengono sottratti all'abbandono o al progressivo uso urbano.
- Obiettivo è il recupero e il potenziamento della vitalità complessiva della zona agricola.
- Usi: U30, U31, U33 (solo per le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente), U34.
- Interventi: RE1, RE2, RE3, RE4, CD, NC1. ⇒ Uf=Ufe (con prescrizioni art.13)
- Se viene recuperato solo l'esistente può essere realizzato un alloggio per il personale di custodia ⇒ Su massima 150 mq

Art. 90 – EDIFICI DI VALORE STORICO CLASSIFICAZIONE

Viene fatta una classificazione degli edifici storici in 5 categorie ma poi si danno indicazioni solo per quelli in zona omogenea A.

Stralcio dalle NTA del PRG del Comune di Pianoro adottato con delibera di Consiglio Comunale n. del 23 Aprile 1999, controdedotto con delibera di Consiglio Comunale n. del Luglio 2001 , in corso di approvazione da parte della giunta provinciale.

art.3.3.5 - Nuclei e costruzioni esistenti .- cambio di destinazione e intervento edilizio.

1. Questo articolo disciplina gli interventi ammessi nei nuclei e nelle costruzioni esistenti in zona extra-urbana, per gli edifici aventi valore storico-ambientale e per quelli privi di tale valore e non più funzionali all'attività produttiva agricola.

I beni immobili vincolati da leggi statali (1497/39, 1089/39) e le relative aree di pertinenza, sono assoggettati alla disciplina di cui alle relative leggi e alla disciplina di cui all'art.3.1.1 delle presenti norme, è inoltre fatto salvo quanto previsto dagli art. 2.2.1, 2.2.2 e 2.2.3 delle presenti norme.

2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme per gli interventi su di un nucleo o costruzione esistente si considerano come 'Condizioni di urbanizzazione esistenti', le seguenti:

- a)-collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m 3,*
- b)-collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero in mancanza, di adeguato sistema di produzione di energia elettrica;*
- c)-collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero in mancanza, adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili;*
- d)-collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità e la regolarità amministrativa della sua apertura o fonte.*

3. Edifici con valore storico, architettonico e testimoniale.

Questi edifici, aggregati o meno in nuclei, sono riportati nelle tavole di PRG nn 3.1 - 3.6, e per ognuno di essi viene indicata la tipologia edilizia originale, l'uso originale, l'uso attuale e la categoria d'intervento edilizio proposta.

E' sempre ammesso il recupero senza aumento di Superficie Utile verso l'uso ammesso a1) dell'art.1.4.1, delle presenti norme, qualunque sia la funzione originale, quando la tipologia edilizia è:

VR -villa,

PAR -casa padronale,

T- Casa torre;

ACTR - edificio rurale aggregato complesso con torre;

PR - palazzo rurale;

IR - edificio isolato rurale;

Nel caso la tipologia sia:

ASR - edificio aggregato semplice rurale

ACR - edificio rurale aggregato complesso

IS - edificio isolato specifico

AS - edificio aggregato specifico,

è ammesso il recupero, senza aumento di Superficie Utile, verso l'uso ammesso a1) quando la funzione originale, indicata sugli elaborati di PRG è 1-residenza, 8-residenza agricola, 9- stalla, 10- fienile, 18-locanda, 21- casa cantoniera.

Il recupero all'uso a1) dell'art.1.4.1 delle presenti norme, di edifici la cui funzione originale è 9- stalla, 10-fienile, anche congiunte, è consentita fino ad un massimo di 2 unità abitative per edificio.

Fatti salvi vincoli di altra natura, nel contesto ambientale a) il recupero degli edifici la cui funzione originaria sia 8-residenza agricola, 9-stalla, 10-fienile, anche congiunte fra di loro, è subordinata all'esistenza documentata all'atto della richiesta della condizione a) di cui al secondo comma del presente articolo e di almeno un'altra delle 'Condizioni di urbanizzazione primaria', prima citate.

Gli edifici la cui tipologia edilizia originale sia: AA - accessorio, possono essere recuperati solo come superficie accessoria, nei limiti previsti dalle presenti norme.

Gli edifici in gravi condizioni di collabenza e i ruderi (anche non censiti), possono essere recuperati in tutti i contesti territoriali alla funzione a1), solo nel caso che la tipologia edilizia originaria sia VR -villa, PAR -casa padronale, T- Casa torre; ACTR - edificio rurale aggregato complesso con torre; PR - palazzo rurale e a condizione che esista la condizione a) di cui al secondo comma del presente articolo e che all'edificio venga asservita una superficie territoriale di almeno 5.000 m², e che su tale superficie si attuino adeguati interventi di regimazione delle acque e di ripristino idrogeologico, da documentare con apposito progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia, la realizzazione di tali interventi deve precedere l'intervento edilizio.

Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e simili, la loro documentata demolizione tuttavia consente il recupero della loro superficie in superficie S.ac da recuperare all'interno degli edifici esistenti in aggiunta a quella già prevista dalle presenti norme.

Il tipo d'intervento R5 e' sempre subordinato alla presentazione di un progetto unitario che assieme agli oggetti edilizi proponga una sistemazione dei terreni di proprietà dal punto di vista ambientale, colturale e idrogeologico e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

In particolare si dovrà:

- conservare e/o costituire filari di alberature al confine delle strade comunali, vicinali e di accesso alle corti e agli edifici autonomi;
- mantenere e/o costituire la rete scolante formata dai fossi.
- mantenere qualunque intervento edilizio ad una distanza di 10 ml dal ciglio di qualunque corso d'acqua, salvo norme più restrittive.

Le precedenti prescrizioni si applicano sia al richiedente quanto alla proprietà aziendale da cui, eventualmente fosse stata scorporata la porzione edificata. Il rilascio del certificato di abitabilità/usabilità (o di conformità) è subordinato alla attuazione degli impegni di cui alla specifica convenzione.

Per tutte le tipologie quando la funzione d'uso sia 9-stalla, 10-fienile anche congiunte nello stesso edificio, e per la porzione eventualmente destinata a 9 e/o 10 della tipologia ACR l'intervento edilizio dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- mantenere la riconoscibilità dell'assetto strutturale e tipologico;
- non alterare le superfici di piano;
- inserire nuovi elementi, quali: bagni, scale, ecc., tenendo conto delle partizioni degli elementi strutturali e tipologici;
- tamponare, se necessario, gli spazi compresi tra i pilastri o gli elementi strutturali del fienile, ma senza occultarli;
- impiegare materiali come quelli originali in tutte le parti in vista;
- mantenere i vuoti funzionali originariamente costituiti per il ricovero di carri e per caricare il fienile;
- ammettere il mantenimento delle espansioni "organiche"; per quelle non coeve si può procedere mediante demolizione e ricostruzione, senza alterare le dimensioni geometriche, impiegando materiali come quelli originari, ovvero materiali che consentano di apprezzare la giustapposizione fra la parte originaria e quella aggiunta.

Tali prescrizioni potranno essere integrate dalle indicazioni d'intenti che la commissione edilizia si darà in sede di mandato attraverso una dichiarazione di indirizzi approvata dal consiglio comunale.

Qualora il cambio di destinazione comporti interventi edilizi che non siano di manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS), occorre presentare un progetto edilizio esteso a tutti gli edifici della medesima proprietà anche se non vincolati ed alle aree che compongono la corte in cui si evidenzino l'organizzazione e sistemazione degli spazi interni ed esterni.

La superficie utile recuperata, a qualunque titolo e verso qualunque uso ammesso dal presente articolo, non può più essere richiesta dall'azienda dalla quale è stato scorporato l'edificio o gli edifici interessati dall'intervento.

Modalità d'intervento: **intervento edilizio diretto**, fatti salvi i casi in cui è richiesto uno strumento di coordinamento degli interventi edilizi.

In tutti gli interventi ammessi è obbligatoria la realizzazione di almeno il 20% della S.ac ammessa negli edifici che si recuperano.

Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del Parco dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa, ad eccezione di quelli ricadenti nelle zone di pre-parco, ferma restando la classificazione operata dal presente PRG, valgono, se più restrittive, le norme tecniche del PTP del Parco.

Il Consiglio Comunale sulla base di documentate analisi storico-tipologico-insediative redatte da esperti, può deliberare :

a) la modifica della categoria d'intervento di edifici da R1 a R2a e R2b, e , sempre sulla base di documentate analisi può, sentito l'ufficio tecnico comunale, disporre l'attivazione della categoria d'intervento del Ripristino Tipologico (R4), in nuclei censiti come di valore storico architettonico e testimoniale;

b) in caso di omissioni del censimento del Patrimonio edilizio in zona extra-urbana, con le stesse modalità espletate nell'analisi di cui agli allegati del presente PRG compresa l'analisi storica che ne determina l'eventuale valore in tal senso, l'adozione di una variante ai sensi dell'art.15, comma 7°, della LR n.47/78 assegnando le attribuzioni (tipologia edilizia, uso, categoria d'intervento) di cui agli allegati stessi.

4. Edifici privi di valore storico, architettonico e testimoniale.

Usi ammessi: **a1), d1), b5)** limitatamente ai laboratori artigianali e studi tecnici e professionali, tutti gli altri usi ricadenti nella categoria b5) sono vietati.

tipi d'intervento: **MO, MS, C4, T1** nel rispetto delle tipologie edilizie preesistenti e tipiche della zona, **R5**.

Tutti gli edifici che abbiano una tipologia edilizia collegata con un uso originario di carattere residenziale possono essere recuperati all'uso ammesso a1) di cui all'art.1.4.1 delle presenti Norme, previa dimostrazione dell'avvenuto accatastamento che sancisce la perdita dei requisiti di ruralità e il nuovo classamento degli edifici, come previsto dalla L.133/94.

Oltre alle tipologie edilizie già con destinazione 1 o 8 di cui al rilevamento degli edifici sparsi, è consentito il recupero all'uso ammesso a1) di cui all'art.1.4.1 delle presenti norme, anche delle tipologie con destinazioni d'uso 9-stalla, 10-fienile, anche congiunte fra di loro (residenza/stalla/fienile) fino ad un massimo di 2 unità abitative per edificio. L'intervento è ammesso con le seguenti modalità:

- non alterare per quanto possibile le superfici di piano;
- inserire nuovi elementi, quali: bagni, scale, ecc., tenendo conto delle partizioni degli elementi strutturali e tipologici;
- tamponare, se necessario, gli spazi compresi tra i pilastri o gli elementi strutturali del fienile, ma senza occultarli;
- impiegare materiali come quelli originali in tutte le parti in vista;
- ammettere il mantenimento delle espansioni "organiche"; per quelle non coeve si può procedere mediante demolizione e ricostruzione, senza alterare le dimensioni geometriche, impiegando materiali come quelli originali, ovvero materiali che consentano di apprezzare la giustapposizione fra la parte originaria e quella aggiunta;

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml 2,0, con l'esclusione dei sottotetti dove il minimo è m 1,80 come previsto dalla LR 6.04.1998 n.11..

Tutte le volumetrie edilizie di edifici, con qualunque destinazione d'uso e a qualunque titolo già recuperati, con spostamento dei volumi in altra area di sedime, sia nell'ambito di un PSA che

con altro strumento di attuazione, non possono più essere soggette ad alcun tipo di intervento fatta eccezione per quelli previsti dall'art. 3.1.0.

In tutti gli interventi è obbligatoria la realizzazione di almeno il 20% della S.ac. ammessa negli edifici che si recuperano.

Nel caso che sia possibile ricostruire progettualmente e fedelmente le dimensioni, la sagoma e le volumetrie è ammesso il recupero degli edifici censiti nelle analisi del Patrimonio edilizio esistente come Rudere, verso gli usi consentiti dalle presenti norme tecniche.

Stralcio dalle NTA del PRG del Comune di Ozzano dell'Emilia, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. del 15 gennaio 1998, controdedotto con delibera di Consiglio Comunale n. del 7 gennaio del 1999, approvato con delibera di giunta provinciale n. del 31 maggio 1999

art.3.3.5 - Nuclei e Costruzioni esistenti .- Cambio di destinazione e intervento edilizio.

1. Questo articolo disciplina gli interventi ammessi nei Nuclei e nelle Costruzioni esistenti in zona territoriale extra-urbana, per gli edifici aventi valore storico-ambientale e per quelli privi di tale valore e non più funzionali all'attività produttiva agricola.

I beni immobili vincolati da leggi statali (1497/39, 1089/39) e le relative aree di pertinenza, sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3.1.1 delle presenti norme.

2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme per gli interventi su di un nucleo o costruzione esistente si considerano come 'Condizioni di urbanizzazione esistenti', le seguenti condizioni:

- a)-collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m 3,
- b)-collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- c)-collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero in mancanza, adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, adeguato a quanto previsto dall'art.3.4.1 delle presenti norme.;
- d)-collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità e la regolarità amministrativa di apertura.

3. Edifici con valore storico, architettonico e testimoniale, individuati con le categorie **BM** bene meritevole, **BS** bene storico.

Questi edifici, aggregati o meno in nuclei, sono censiti nelle tavole di PRG nn 2.1-2.4, e per ognuno di essi viene indicata la tipologia edilizia originaria, l'uso originario e la categoria d'intervento edilizio proposta.

E' sempre ammesso il recupero senza aumento di Superficie Utile verso l'uso ammesso a1) quando la tipologia edilizia è: v-villa, cp-casa padronale, r-residenza agricola; sia che gli edifici siano classificati **Ag** (edifici la cui funzione attuale è legata all'agricoltura) sia che essi siano classificati **U** (edifici la cui funzione attuale non è legata all'agricoltura), o che siano classificati come **Dis** (edificio dismesso inutilizzato).

Il recupero all'uso a1) di edifici la cui tipologia edilizia è s-stalla, sf-stalla/fienile, f-fienile e mulino è consentita nei contesti ambientali b) e c) di cui all'articolo 3.3.2, delle presenti norme, fino ad un massimo di 150 mq per edificio; l'eventuale restante parte dell'edificio può essere recuperata come Superficie Accessoria nei limiti previsti per le zone agricole. Il numero massimo di nuclei familiari insediabili e di 2 per edificio.

Nel caso che il soggetto richiedente s'impegni a realizzare un sistema di raccolta e stoccaggio dell'acqua meteoriche per un loro parziale riutilizzo a fini domestici e che realizzi un sistema di smaltimento dei reflui domestici come descritto all'art. 2.2.5, punto 7), delle presenti norme, la superficie utile recuperabile è aumentata di 25 mq.

Nel caso che il soggetto richiedente s'impegni a recuperare il o gli edifici soggetti agli interventi ammessi utilizzando tecniche e materiali riconducibili alla 'bioarchitettura'²³, la superficie utile recuperabile è aumentata di 25 mq.; l'utilizzo di queste tecniche e materiali deve essere documentato all'atto della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione. I due aumenti sopradescritti sono cumulabili.

Il mancato rispetto dei contenuti concessori in relazione al rispetto delle condizioni generanti gli aumenti di Su sopracitati, trasforma lo stesso aumento realizzato come intervento in difformità rispetto alla concessione rilasciata e come tale può essere perseguito.

Gli edifici la cui tipologia edilizia sia rsf-residenza/stalla/fienile, possono essere recuperati all'uso a1) per la parte già destinata a residenza, la restante parte può essere recuperata all'uso a1) fino ad un massimo di 150 mq complessivi e a Superficie accessoria e, nei contesti ambientali b) e c) agli usi a1) e b4.1), sempre fino ad un massimo di 150 mq.

Sempre nei contesti ambientali b) e c) se nel nucleo è presente anche un edificio la cui tipologia sia sf, è consentita la possibilità di recupero all'uso b4.1 della stessa tipologia in alternativa ad altra tipologia.

Nel contesto ambientale a) il recupero degli edifici di tipologia, s-stalla, rsf-residenza/stalla/fienile, sf-stalla/fienile e rs residenza/stalla e mu-mulino, è subordinata all'esistenza documentata all'atto della richiesta della condizione a) di cui al secondo comma del presente articolo e di almeno un'altra delle 'Condizioni di urbanizzazione primaria', prima citate, con la specificazione che il sistema di smaltimento dei reflui a sub-irrigazione è comunque vietato.

Gli edifici la cui tipologia edilizia sia acc-accessorio, possono essere recuperati solo come superficie accessoria, nei limiti previsti dalle presenti norme.

Nel caso che sia possibile ricostruire progettualmente e fedelmente le dimensioni, la sagoma e le volumetrie, recuperando cioè la riconoscibilità dell'impianto plani-volumetrico originario e sempre che esista almeno il 60% della muratura perimetrale a livello del piano terra anche se con altezze diversificate è ammesso il recupero degli edifici classificati come rud-edificio rudere in crollo, alla funzione a1), solo nel caso che la tipologia edilizia originaria sia v, cp, r, e rsf e che esista la condizione a) di cui al secondo comma del presente articolo e almeno una delle rimanenti Condizioni di urbanizzazione primaria e che siano rispettati i requisiti dimensionali di cui al presente punto.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e simili, la loro documentata demolizione tuttavia consente il recupero della loro superficie in superficie Sa da recuperare all'interno degli edifici esistenti in aggiunta a quella già prevista dalle presenti norme.

In tutti i contesti ambientali nel caso che la somma tra Su ammessa destinata ad a1) e la Sa ammessa sia inferiore al totale della SC dell'edificio che s'intende recuperare, la residua superficie può, in deroga alle presenti norme, essere integralmente recuperata a Sa.

Il tipo d'intervento CD e' subordinato alla presentazione di un progetto unitario che assieme agli oggetti edilizi proponga una sistemazione dei terreni di proprietà dal punto di vista ambientale, colturale e idrogeologico e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

In particolare si dovrà:

- marcare il confine delle corti o delle aree di pertinenza di edifici autonomi mediante la formazione di una cortina verde formata da siepi e alberature;
- conservare e/o costituire filari di alberature al confine delle strade comunali, vicinali e di accesso alle corti e agli edifici autonomi;
- mantenere e/o costituire la rete scolante formata dai fossi.
- mantenere qualunque intervento edilizio ad una distanza di 10 ml dal ciglio di qualunque corso d'acqua, salvo norme più restrittive.

Le precedenti prescrizioni si applicano sia al richiedente quanto alla proprietà aziendale da cui, eventualmente fosse stata scorporata la porzione edificata. Il rilascio del certificato di abitabilità/usabilità (o di conformità) è subordinato alla attuazione degli impegni di cui alla specifica convenzione.

²³ - Si fa riferimento ai 'Requisiti raccomandati allo scopo di perseguire finalità ecosostenibili per la bioedilizia per il nuovo regolamento edilizio comunale' sia per gli edifici che per gli spazi esterni, studio elaborato dagli architetti Delli e Salsini, per conto del Comune.

Per le tipologie s-stalla, sf-stalla/fienile e per la porzione stalla/fienile della tipologia unita rsf-residenza/stalla/fienile l'intervento edilizio riguardante tale tipologia dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- *mantenere la riconoscibilità dell'assetto strutturale e tipologico;*
- *non alterare le superfici di piano;*
- *inserire nuovi elementi, quali: bagni, scale, ecc., tenendo conto delle partizioni degli elementi strutturali e tipologici;*
- *tamponare, se necessario, gli spazi compresi tra i pilastri o gli elementi strutturali del fienile, ma senza occultarli;*
- *impiegare materiali come quelli originali in tutte le parti in vista;*
- *se non è previsto l'aumento di CU, non proporre una organizzazione degli spazi che agevoli il frazionamenti degli edifici;*
- *mantenere i vuoti funzionali originariamente costituiti per il ricovero di carri e per caricare il fienile;*
- *ammettere il mantenimento delle espansioni "organiche"; per quelle non coeve si può procedere mediante demolizione e ricostruzione, senza alterare le dimensioni geometriche, impiegando materiali come quelli originari, ovvero materiali che consentano di apprezzare la giustapposizione fra la parte originaria e quella aggiunta;*

Qualora il cambio di destinazione comporti interventi edilizi che non siano di manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS), occorre presentare un progetto edilizio esteso a tutti gli edifici della medesima proprietà anche se non vincolati e alle aree che compongono la corte.

La superficie utile recuperata, a qualunque titolo e verso qualunque uso ammesso dal presente articolo, non può più essere richiesta dall'azienda dalla quale è stato scorporato l'edificio o gli edifici interessati dall'intervento.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui è richiesto uno strumento di coordinamento degli interventi edilizi.

In tutti gli interventi ammessi è obbligatoria la realizzazione di almeno il 30% della Sa ammessa negli edifici che si recuperano.

Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del Parco dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa, ferma restando la classificazione operata dal presente PRG, valgono, se più restrittive, le norme tecniche del PTP del Parco.

Per l'edificio di cui alla scheda di rilevamento n.440 e individuato con il numero 1334, censito come bene storico e già destinato come categoria d'intervento ad A3, è consentito un aumento del 10% della SU esistente da realizzare sul lato NNO dell'edificio stesso, tale aumento deve essere convenzionalmente legato ad usi direttamente connessi all'Agriturismo come disciplinato dalle vigenti leggi regionali e legato ad un progetto di riordino dell'area intorno all'edificio stesso.

4. Edifici privi di valore storico, architettonico e testimoniale.

Tutti gli edifici classificati dal censimento effettuato come U e Dis (edifici la cui funzione attuale non è legata all'agricoltura), e che abbiano una tipologia edilizia collegata con un uso originario di carattere residenziale possono essere recuperati all'uso ammesso a1), previa dimostrazione dell'avvenuto accatastamento che sancisce la perdita dei requisiti di ruralità e il nuovo classamento degli edifici a destinazione residenziale.

Nel contesto ambientale b) e c) oltre alle tipologie edilizie: v-villa, cp-casa padronale, r-residenza agricola, è consentito il recupero all'uso ammesso a1) degli edifici censiti come tipologie edilizie s-stalla, sf-stalla/fienile, f-fienile e rsf-residenza/stalla/fienile e rs residenza/stalla, con le stesse modalità previste per gli edifici di valore storico architettonico di cui al punto 3, del presente articolo.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml 2,00, con l'esclusione dei sottotetti dove il minimo è ml 1,80 come previsto dalla LR 6.04.1998 n.11.

Gli edifici la cui tipologia edilizia sia acc-accessorio, possono essere recuperati solo come superficie accessoria, nei limiti previsti dalle presenti norme.

Tutte le volumetrie edilizie di edifici, con qualunque destinazione d'uso e a qualunque titolo già recuperati, con spostamento dei volumi in altra area di sedime, sia nell'ambito di un PSA che con altro strumento di attuazione, non possono più essere soggette ad alcun tipo di intervento. In tutti gli interventi è obbligatoria la realizzazione di almeno il 30% della Sa ammessa negli edifici che si recuperano.

Le modalità d'intervento sono: **MO, MS, RE.**

Ferme restando le eventuali limitazioni previste per gli interventi edilizi nei vari contesti territoriali, nel caso che sia possibile ricostruire progettualmente e fedelmente le dimensioni, la sagoma e le volumetrie, recuperando cioè la riconoscibilità dell'impianto plani-volumetrico originario e che esista almeno il 60% della muratura perimetrale a livello del piano terra anche se con altezze diversificate è ammesso il recupero degli edifici censiti nelle analisi del Patrimonio edilizio esistente come *Rud* senza valore storico e aventi come uso originario *r, rsf, sf*, verso gli usi consentiti dalle presenti norme tecniche e con i parametri dimensionali di cui al punto 3) del presente articolo.

È ammessa altresì la ricostruzione di parti di edifici parzialmente crollati o demoliti per motivi di sicurezza e pericolo per persone e cose e dei quali sia possibile ricostruire progettualmente e fedelmente le dimensioni, la sagoma e le volumetrie, per tali interventi valgono comunque le norme del presente punto.

Anche per gli edifici la cui funzione era *AG*, se accatastati all'urbano valgono le norme del presente punto.

PRG del COMUNE DI S.LAZZARO DI SAVENA - adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 18/01/2000, controdedotto con delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 12/12/2000, approvato con delibera di giunta provinciale n. 87 del 26/03/2001

Prescrizioni di carattere generale

PARCO DEI GESSI

La presente normativa deve essere integrata con le norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco

Regionale dei Gessi Bolognesi e dei Calanche dell' Abbadessa approvato con deliberazioni della giunta

regionale n. 2283 del 02/12/97 e n. 348 del 31/03/98, pubblicato sul B.U.R. del 14/01/98.

In caso di contrasto prevale la normativa del Parco in quanto sovraordinata.

CAPITOLO III

Art. 12 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Ai sensi della legge 6/8/1967 n. 765, del DM 22/4/1968 n. 1444, e della LR 47/78 il territorio comunale è

diviso nelle zone omogenee A, B, C, D, E, F, G, e nelle sottozone di seguito elencate.

Per esse e per le rispettive sottozone valgono le norme contenute negli articoli seguenti.

NORME COMUNI A TUTTE LE ZONE.

In tutto il territorio comunale, gli edifici per i quali sia stata rilasciata concessione in sanatoria ai sensi della L 47/85 e succ. mod. ed integrazioni, o che abbiano maturato il tacito accoglimento della domanda ai sensi dell'art. 35 commi 12 e 13 della stessa legge sono equiparati, a tutti gli effetti, al patrimonio edilizio esistente;

In tutte le zone omogenee su tali edifici, rappresentati come fabbricati di cui è prevedibile la demolizione, sono ammessi interventi di tipo RE1, RE2, RE3, RE4. La ristrutturazione è limitata alla sostituzione dei materiali costruttivi (al fine di migliorare l' inserimento di tali immobili nel contesto in cui si trovano) senza alterazione della sagoma planivolumetrica ad eccezione di

quelle necessarie per rettificare ed uniformare le falde di copertura che dovranno essere ricondotte ad una tipologia piu' tradizionale. Non sono ammessi aumenti di superfici utili.

Ove non compatibili con la zona omogenea di appartenenza non sono ammessi cambi di destinazione d'uso e/o aumenti di unità immobiliari.

Gli edifici crollati o distrutti in seguito ad eventi calamitosi o fortuiti, non classificati come edifici storici, anche se non compatibili con la presente normativa, possono essere ricostruiti secondo i dettami dell' intervento di ripristino tipologico (RE6) con particolare attenzione ai materiali utilizzati salvo l' ottemperanza a normative vigenti in materia di igiene, di sicurezza ed incolumità.

La richiesta di concessione dovrà essere presentata entro 24 mesi dall' avvenuto crollo o incendio.

Sugli edifici rappresentati come fabbricati di cui è prevedibile la demolizione nell'ambito di piani per il recupero del paesaggio e regolarmente licenziati o concessionati, ove non diversamente specificato sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici condonati di cui al secondo comma del presente paragrafo.

Zone sottoposte a piano particolareggiato di valorizzazione e tutela: sono le zone individuate ai sensi dell'art. 32 della NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Gli interventi in tali zone si attuano nell'ambito di detto piano, in sua assenza sono consentiti interventi di tipo RE1, RE2, RE3, senza aumento di CU.

Per i fabbricati rappresentati col simbolo degli edifici "storici" e "non storicizzati su impianto storico preesistente" anche se esterni alle zone A, (es. zone G, E, etc.) si applicano le disposizioni dell'articolo 14 bis per ciò che riguarda l'intervento edilizio; per quanto attiene le destinazioni DU si applicano quelli previsti per le singole zonizzazioni.

Art. 14 bis - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

A - EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Sono costituiti dalle unità edilizie in colore nero interne ed esterne ai nuclei indicati nelle Tavv. 5.

Essi rappresentano le preesistenze, di più o meno elevato valore architettonico ambientale, edificate prima e durante il 1.800. La cartografia indica anche edifici di interesse storico ora non più integri o totalmente demoliti dei quali è ammesso il ripristino tipologico.

Interventi previsti:

RE1, RE2, RE3, RE 6, ed interventi per il mantenimento e la conservazione del verde di pregio ove esista.

B - EDIFICI NON STORICIZZATI SU IMPIANTO STORICO PREESISTENTE

Sono costituiti dalle unità edilizie individuate con asterisco interne ed esterne ai nuclei indicati nelle Tavv. 5.

Esse rappresentano entità edilizie realizzate in epoca successiva a quelli di cui al precedente punto A oppure edifici più antichi, ma totalmente manomessi in epoca recente.

Interventi previsti:

RE1, RE2, RE3, RE4 ed interventi per il mantenimento e la conservazione del verde di pregio ove esiste.

Detti interventi dovranno esprimersi nell'assimilazione dell'edificio a quelli indicati al precedente punto A secondo i seguenti criteri:

- 1) Conservazione o ripristino o esecuzione del tetto a falda.
- 2) Conservazione o ripristino o esecuzione delle coperture in cotto classico e degli infissi in legno.
- 3) Conservazione o ripristino o esecuzione, nei prospetti, di un rapporto dimensionale delle bucaure coerente con le dimensioni dell'edificio.
- 4) Conservazione o ripristino o esecuzione, delle murature esterne in mattoni o pietrame faccia a vista o intonacate.
- 5) Parziale scostamento dell'area di sedime se adeguatamente motivato da ragioni oggettive.
- 6) Richiamo delle caratteristiche più significative delle tipologie storicamente presenti sul territorio, a seconda del luogo in cui trovasi l'edificio, tenendo conto anche delle presenze di

fienili, caselle, forni, pollai, pozzi, case coloniche, ville, etc., se, ad esempio l'edificio sul quale si interviene è collocato in zona non urbanizzata. Per gli edifici, in zona urbanizzata, sarà sufficiente il richiamo alle caratteristiche dell'edificio tradizionale presente nel Comune.

E' ammesso comunque l'accorpamento di volumi esistenti.

E' ammesso comunque un incremento di nuova Su nella misura massima del 15 % della Sue per le DU previste nella zona omogenea di appartenenza.

C - EDIFICI NON STORICI

Sono edifici all'interno delle zone A che non mostrano particolari elementi tipologici o architettonici, o di recente formazione sui quali non si pongono vincoli di conservazione.

Interventi previsti: RE 1, RE 2, RE 3, RE 4, RE 5

E' ammesso un incremento di nuova Su nella misura massima del 10 % della Sue per adeguamenti tecnici ed igienici e distributivi, per le DU previste nella zona omogenea di appartenenza.

D - NORMA SPECIFICA PER IL COMPARTO "EX GANDOLFI"

La norma tutela un insediamento edilizio moderno ma di rilevante valore architettonico.

L'insediamento comprende sia un edificio per attività produttive sia altre strutture a questo accessorie.

Gli interventi ammessi dovranno tutelare i caratteri insediativi, edilizi, architettonici strutturali degli edifici esistenti, consentendo la conservazione dei manufatti come da progetto originale, con eliminazione delle eventuali parti in esso non previste.

DU ammesse: DU 3, 3d, 3e, 3f, 4, 15, 20, 21, 28, 29

5. Nulla-osta del Parco

Obiettivo:

5.1 *Revisione dell'art. 6-bis delle NTA del PTP*: le certificazioni, lo sportello unico, la procedura semplificata per i tagli (bosco ceduo,) in preparco.

proposta

Attualmente (marzo 2002), ad esempio nel comune di Pianoro, se un progetto ricade nell'area del parco, fa la stessa procedura di una richiesta di concessione normale- deve però avere il nulla osta del parco e deve essere l'avente titolo a presentare la richiesta, e non passa dallo sportello unico, se si tratta di un'attività la pratica deve arrivare allo sportello già con il nulla osta del parco.

Occorre articolare la norma tenendo conto delle varie zone: non si può chiedere dappertutto le cose previste al punto 2 dell'articolo 6 bis.

Ai sensi della LR 6/2005, in fase di controdeduzione si introduce all'art. 6bis delle Norme del PTP la richiesta di Nulla-osta anche per i territori in Pre-Parco.

APPUNTI DI LETTURA DALLA LEGGE 20/2000.

Gli unici articoli della legge 20/2000, nei quali si accenna ai parchi, escludendo i c.d. Parchi tematici e ricreativi, compresi nella definizione di poli funzionali, sono l'art.A-17 dell'ALLEGATO 'CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE', nel quale essi vengono richiamati, insieme alle riserve naturali citando esplicitamente la loro istituzione ai sensi della LR 11/88:

Art. A-8

Insedimenti e infrastrutture storici del territorio rurale

1. Gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali: il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate; la viabilità storica extraurbana; il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche; la struttura centuriata; le sistemazioni agrarie tradizionali, tra cui le piantate, i maceri e i filari alberati; il sistema storico delle partecipanze, delle università agrarie e delle bonifiche.
2. Il PTCP, in conformità alle disposizioni del PTPR, contiene una prima individuazione dei sistemi e degli immobili di cui al comma 1 e detta la disciplina generale per la loro tutela, nonché le condizioni e i limiti per la loro trasformazione o riuso. Il PTCP provvede inoltre ad una prima individuazione e regolazione delle aree d'interesse archeologico, nel rispetto delle competenze statali, sviluppando ed integrando quanto previsto dal PTPR.
3. Il PSC recepisce e integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili individuati a norma del comma 2 e specifica la relativa disciplina di tutela.
4. Il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbani.

Art. A-9

Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi, nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

2. Il Comune individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno di essi le categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli indirizzi tecnici sulle modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale, in coerenza con la disciplina generale definita dal RUE ai sensi dell'art. 29.
3. Il POC può determinare le unità minime di intervento la cui attuazione è subordinata all'elaborazione di un progetto unitario, da attuarsi attraverso un unico intervento edilizio ovvero attraverso un programma di interventi articolato in più fasi.

Art. A-17

Aree di valore naturale e ambientale

1. Costituiscono aree di valore naturale e ambientale gli ambiti del territorio rurale sottoposti dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione.
2. Le aree di valore naturale e ambientale sono individuate e disciplinate dal PSC che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.
3. Gli strumenti di pianificazione provvedono inoltre a dettare la disciplina di tutela e valorizzazione delle seguenti aree di valore naturale e ambientale e delle eventuali fasce di tutela:
 - a) le aree boscate e quelle destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco;
 - b) gli ambiti di vegetazione dei litorali marini;
 - c) gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
 - d) le golene antiche e recenti;
 - e) le aree umide.
4. Nelle aree di cui al comma 3 la pianificazione prevede:
 - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
 - b) la realizzazione di infrastrutture pubbliche;
 - c) la nuova costruzione di edifici connessi con lo svolgimento delle attività compatibili con la disciplina di tutela.
5. Il PTCP può inoltre individuare le aree con caratteristiche morfologiche, pedologiche e climatiche non compatibili con l'attività agricola ed adatte all'evoluzione di processi di naturalizzazione.
6. Fanno parte del sistema delle aree di valore naturale e ambientale anche le aree naturali protette, costituite in particolare dai parchi nazionali, dalle riserve naturali dello stato e dalle aree protette di rilievo internazionale e nazionale di cui alla Legge 6 dicembre 1991, n. 394, nonché dai parchi e riserve naturali regionali istituite ai sensi della L.R. 2 aprile 1988, n. 11.
7. Nelle aree naturali protette la disciplina in merito alla tutela e valorizzazione del territorio ed alle destinazioni e trasformazioni ammissibili è stabilita dagli atti istitutivi e dai piani, programmi e regolamenti previsti dalle specifiche leggi che regolano la materia.
8. Per ripartire in modo equo gli oneri derivanti dall'istituzione di aree naturali protette, la Provincia può stabilire specifiche forme di compensazione e riequilibrio territoriale, attraverso gli strumenti di perequazione di cui al comma 3 dell'art. 15.
9. Al fine di assicurare uno sviluppo sostenibile delle attività umane ed economiche nelle aree di valore naturale e ambientale:
 - a) il PSC provvede ad armonizzare gli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio con le finalità di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse;
 - b) il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione delle aree di valore naturale e ambientale con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Art. A-18

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono caratterizzati dall'integrazione del Sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
2. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico la pianificazione territoriale e urbanistica assicura:
 - a) la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
 - b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
 - c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.
3. A tale scopo, negli ambiti di cui al presente articolo, il PTCP individua quali trasformazioni e attività di utilizzazione del suolo siano ammissibili, previa valutazione di sostenibilità.
4. Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo. Il PSC può individuare gli ambiti più idonei per lo sviluppo delle attività integrative ed il RUE disciplina gli interventi edilizi necessari, che devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente.

Art. A-19

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.
2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, persegue prioritariamente gli obiettivi:
 - a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;
 - b) di favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.
3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il RUE si attiene ai seguenti principi:
 - a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;
 - b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;
 - c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. A-20

Ambiti agricoli periurbani

1. Negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
- b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche, di cui all'art. A-25 dell'Allegato, e di servizi ambientali.

2. Gli ambiti agricoli periurbani sono individuati di norma nelle parti del territorio limitrofe ai centri urbani ovvero in quelle intercluse tra più aree urbanizzate, aventi una elevata contiguità insediativa.

3. Il PSC, sulla base delle indicazioni del PTCP, individua gli ambiti agricoli periurbani e ne definisce obiettivi e prestazioni attese e interventi ammessi. Le previsioni del PSC costituiscono criteri di priorità ai fini dell'attribuzione alle aziende operanti negli ambiti agricoli periurbani di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale.

4. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono disciplinati, di norma, dal RUE ed attuati attraverso intervento diretto. Il POC può prevedere la realizzazione dei medesimi interventi, anche attraverso la stipula di accordi con i privati interessati, a norma dell'art. 18, qualora assumano rilevante interesse per la comunità locale.

Art. A-21

Interventi edilizi non connessi all'attività agricola

1. Nel territorio rurale la pianificazione persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dagli artt. A-17, A-18, A-19 e A-20 dell'Allegato.

2. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 dell'Allegato. Il RUE si conforma ai seguenti principi:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
- b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
- c) nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b), la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il Comune persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità indicate dalla presente lettera;
- d) gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;
- e) gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- f) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

3. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 2 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'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 4. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
4. I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti dal comma 3, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
5. Il RUE può subordinare gli interventi di recupero e ampliamento alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della Legge n. 10 del 1977, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui alla lettera e) del comma 2 ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
6. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del presente articolo e comunque fino al 31 dicembre 2000, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale secondo la normativa vigente.

Rapporti tra destinazioni d'uso e categorie catastali²⁴

Nelle unità immobiliari A/0: sono ammesse esclusivamente dimora permanente o temporanea di famiglie o persone e attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione.

Nelle altre unità immobiliari sono ammessi esclusivamente gli usi sottoelencati, in riferimento alla classificazione ISTAT delle attività economiche in vigore al 1988:

sottoclasse ISTAT 011 - Agricoltura:

F/1/2/3/4/5/11/12/14/16

sottoclasse ISTAT 012 - Zootecnia:

F/1/6/7/8/9/12/16

sottoclasse ISTAT 013 - Selezione e moltiplicazione delle specie:

F/6/7/8/9/12

classe ISTAT 02 - Foreste:

unità locali operative: F/2/10/11/15 C/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

unità locali amministrative: A/10 D/1/7 F/10/11/15

sottoclasse ISTAT 041 - Attività di trasformazione annesse ad aziende agricole che lavorano esclusivamente o prevalentemente prodotti propri:

F/10

sottoclasse ISTAT 042 - Attività di trasformazione svolte in forma associata:

D/1/7

sottoclasse ISTAT 043 - Altre attività svolte in forma associata:

C/2/3 D/1/7

sottoclasse ISTAT 044 - Esercizio di macchine agricole:

F/15

sottoclasse ISTAT 045 - Approvvigionamento, produzione e distribuzione di mezzi tecnici necessari all'esercizio dell'agricoltura:

C/2/3 D/1/7 (inoltre C/1 per la sola distribuzione)

ramo ISTAT 1 - Energia, gas, acqua:

unità locali operative: C/2/3 D/1/7 E/3/4/9

unità locali amministrative: A/10 D/1/7 E/3/4/9

²⁴ Stralcio da: Nta PRG Modena - ART. 23.2 - DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI, come già accennato anche la Provincia di Bologna aveva affrontato questa problematica nell'ambito della pubblicazione già citata.

ramo ISTAT 2 - Industrie estrattivo - manifatturiere per la trasformazione di minerali non energetici e prodotti derivati chimici:

unità locali operative: C/3 D/1/7 (e C/2, se associate a queste)

unità locali amministrative: A/10 D/1/7

sottoclasse ISTAT 661 - Ristoranti senza alloggio :

□C/1/2/3 D/2

sottoclasse ISTAT 662 - Bar con e senza spettacolo :

C/1/2/3

sottoclasse ISTAT 664 - Mense :

C/1

sottoclasse ISTAT 665 - Esercizi alberghieri propriamente detti:

□D/2

sottoclasse ISTAT 667 - Esercizi alberghieri complementari :

A/0 B/1 D/2

unità locali amministrative: A/10 E/1/3/4/9

unità locali operative: C/2/6 E/1/3/4/9

sottoclasse ISTAT 773 - Magazzini di custodia e deposito e frigoriferi:

C/2 D/8

sottoclasse ISTAT 841 - Noleggio di macchinari e attrezzature agricole:

unità locali operative: C/1/2/3 F/15

unità locali amministrative: A/10

classe ISTAT 91 - Pubblica amministrazione, difesa nazionale e sicurezza sociale obbligatoria:

A/10 B/1/3/4 E/3/4/9

classe ISTAT 92 - Servizi di igiene pubblica:

A/10 C/2/3/6 E/3/4/8/9

classe ISTAT 93 - Istruzione :

A/10 B/4/5 C/3/4 E/3/9

classe ISTAT 94 - Ricerca e sviluppo :

A/10 B/2/4/5 C/2/3 D/1/4/7 E/3/4/9

classe ISTAT 95 - Sanità e servizi veterinari ad eccezione dei servizi sanitari con ricovero

(sottoclasse ISTAT 951):

A/10, B/2/4, C/1/2/3, D/4, E/3/4/8/9, F/3/4/5/6/7/8/9.

sottoclasse ISTAT 951 - Servizi sanitari (con ricovero):

B/2 D/4

sottoclasse ISTAT 953 - Studi medici privati :

A/10 C/1

classe ISTAT 96 - Servizi sociali ad eccezione dell'assistenza sociale con ricovero

(sottoclasse ISTAT 962):

A/10 B/1/2/3/4 C/1 D/4 E/3/4/7/9

sottoclasse ISTAT 962 - Assistenza sociale (con ricovero):

A/0 B/1/2 D/4 E/3/9

sottoclasse ISTAT 975 - Spettacoli (esclusi cinema e sport):

D/3

sottoclasse ISTAT 976 - Libere professioni artistiche e letterarie:

A/10 C/3

sottoclasse ISTAT 977 - Biblioteche, musei:

B/6 E/3/4/9

sottoclasse ISTAT 978 - Enti, organizzazioni ed installazioni sportive:

A/10 C/4 D/6

sottoclasse ISTAT 979 - Servizi ricreativi non altrove classificati:

C/1/4 D/3/6 E/3/4/9

classe ISTAT 98 - Servizi personali:

A/10 C/1/3/4 D/6/8.

**CAPITOLO 2 – Deduzioni alle riserve e osservazioni
relative alla Variante, ai sensi della LR 6/2005 art. 25
comma 11**

1. DEDUZIONI IN ADEGUAMENTO ALLE RISERVE REGIONALI

Le riserve avanzate dalla Regione si articolano in 9 punti e 21 sottopunti e sviluppano le seguenti tematiche principali:

- il coordinamento tra i diversi strumenti di pianificazione vigenti (punto 1), in particolare il raccordo tra il Piano Territoriale del Parco (PTP) e i contenuti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) del bacino del Reno;
- la Val.S.A.T. (punto 2), quale strumento di ausilio al Piano per definire scelte sostenibili dal punto di vista ambientale e territoriale; in particolare vi è la richiesta di integrare i dati valutativi circa gli effetti possibili dell'attuazione della disciplina introdotta dalla Variante sul recupero per fini non agricoli del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale dell'area protetta;
- la realizzazione di invasi e di bacini per fini irrigui (punto 5); in particolare, da una parte, vi sono richieste di individuare idonei parametri e criteri al fine di avviare da parte dell'EdG una programmazione compatibile di tali interventi, dall'altra vengono definite alcune condizioni a tali realizzazioni dettate sempre da finalità di salvaguardia dell'ambiente da introdurre nella norma del PTP;
- le modalità di conduzione dell'attività agricola (punto 7), ovvero vi è la richiesta che non sia posta come un obbligo, per il territorio del Parco, la produzione agricola di tipo biologico e integrato, ciò per evitare che gli agricoltori perdano i diritti per accedere ai finanziamenti comunitari (cf. le motivazioni esposte dalla Regione sulle singole riserve);
- la disciplina sul recupero del patrimonio edilizio esistente (punti 8 e 9); le richieste regionali in particolare sottolineano la necessità che la norma del PTP in maniera chiara definisca gli interventi e gli usi ammessi, limitandoli ai soli usi agricoli se trattasi di ampliamento di superficie, fuori sagoma, o di recupero di ruderi;
- adeguamenti puntuali delle norme del PTP alla legislazione vigente (punti 3, 4 e 6).

L'adeguamento della Variante adottata è relativo a tutti punti contenuti nelle riserve regionali. Per alcuni di questi punti si è proceduto a modificare la norma del PTP per adeguarla alla riserva, ma con modalità che in parte possono discostarsi dall'indicazione regionale al fine di conseguire una maggiore chiarezza della norma stessa, o di garantire una maggiore coerenza dell'intera struttura normativa del PTP.

2. DEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AL PARERE DELL'EDG DEL PARCO

Le osservazioni presentate sono relative a 28 soggetti proponenti, così suddivisi:²⁵

a) Enti e Organismi Pubblici	6
b) Associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi	3
c) Singoli cittadini nei cui confronti le previsioni di Piano possono produrre effetti diretti	19

²⁵ Le tipologie dei proponenti sono stabilite dalla LR 6/2005, art. 28 comma 9.

Di queste osservazioni, 17 sono pervenute entro i termini di scadenza previsti per il deposito e 11 fuori termine; come da prassi consolidata, sono state comunque tutte prese in considerazione formulando risposta di deduzione per ciascuna.

L'attenta lettura di ciascuna osservazione ne ha determinato, quando necessario, la scomposizione in più punti, sostanzialmente coincidenti con singole tematiche o richieste. Tale scomposizione di lavoro ha rilevato un totale di 86²⁶ singoli aspetti trattati, di cui alcuni del tutto simili; per ciascuno di essi è stata formulata la risposta.

PRINCIPALI TEMATICHE SOLLEVATE DALLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni presentate sono relative, di fatto, a tutti gli aspetti di cui si è occupata la Variante al PTP,²⁷ anche se risulta molto diversificato il numero di richieste per ciascun tema. In particolare il tema oggetto del maggior numero di osservazioni, sia di soggetti pubblici che di singoli cittadini, è quello relativo alla disciplina sul recupero degli edifici esistenti, soprattutto per quanto previsto per gli edifici compresi in zona B. In particolare vengono obiettate le condizioni poste dalla Variante al recupero del patrimonio esistente per fini non agricoli, definite in base al contesto ambientale di riferimento (zona o sottozona del Parco), alle tipologie d'uso originarie dei singoli fabbricati, al sistema infrastrutturale esistente; condizioni che, giustificate dalle finalità stesse dell'area protetta - di tutela degli ambienti naturali -, limitano di fatto le possibilità di cambio d'uso per usi non connessi con l'attività agricola nonché il numero di unità abitative realizzabili.

Le proposte di deduzione relative a tale tematica sono state formulate confermando la struttura logica normativa introdotta con la Variante, che risulta del tutto coerente con il disposto della LR 20/2000 (cf. capo A-II e capo A-IV), con la LR 6/2005 (cf. art. 25) nonché con le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Bologna (cf. in particolare Titolo 11), attraverso il mantenimento delle condizioni che stanno alla base della disciplina del recupero edilizio, come sopra riportate sinteticamente.

Al fine di garantire, insieme alla salvaguardia dell'ambiente, il perseguimento contestuale della salvaguardia del paesaggio rurale tradizionale nonché delle testimonianze storiche dell'insediamento umano (cf. art 1 delle Norme di attuazione del PTP), la risposta alle singole osservazioni ha comunque proposto l'introduzione di alcune puntuali integrazioni alla norma del PTP (in particolare artt. 19 e 20, comma 5): diversificando le possibilità di recupero all'interno delle diverse sottozone della zona B attraverso l'utilizzo dello strumento del "progetto di nucleo" (definizione in appendice al PTP) che prevede il recupero unitario dell'intero nucleo agricolo; ampliando, in zona C, le possibilità di riuso degli edifici storici di particolare interesse e significato nell'organizzazione dell'assetto del territorio, quali le ville e i palazzi, che per la loro tipologia edilizia si prestano ad essere recuperati anche ad attività ricettiva alberghiera, funzionale alle finalità di valorizzazione del Parco.

Specifico aspetto del recupero edilizio è quello relativo ai ruderi, anche esso oggetto di alcune osservazioni, sia di soggetti pubblici che di cittadini, le quali sostanzialmente chiedono che la disciplina del PTP in materia acquisisca quanto già consentito dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al fine di un recupero di tali ruderi indipendentemente dallo stato edilizio in essere, cioè dalla quantità di superficie muraria ancora presente. Sullo stesso tema la Regione ha espresso una riserva (si veda riserva n. 9.4), nonché vi è il parere dell'Ente di Gestione del Parco.

²⁶ Tra le altre, l'osservazione del Comune di Pianoro si distingue per il numero di temi trattati o singole richieste, per i quali è stata scomposta in 28 punti.

²⁷ Per una sintesi esauriente degli aspetti normativi e cartografici introdotti o modificati dalla Variante adottata si rimanda all'elaborato RV - *Relazione illustrativa della Variante normativa e cartografica al PTP 2005*.

In estrema sintesi, rimandando per ogni dettaglio alle risposte puntuali alle singole osservazioni, in sede di deduzione è stato necessario rivedere la normativa del PTP per definire correttamente tale tipologia di intervento che, alla luce della giurisprudenza in materia, è da considerarsi di fatto come nuova realizzazione; pertanto la norma del PTP ne giustifica l'attuazione solo al fine di recuperare una testimonianza insediativa storica - e a tal fine l'intervento deve risultare filologicamente corretto -, e ciò soltanto in zona C e per usi agricoli, comprendendo in tale categoria anche l'attività di agriturismo, di vendita dei prodotti agricoli, ecc.

Sempre in tema di attività edilizia, alcune osservazioni presentate hanno dato la possibilità di rivedere la disciplina introdotta dalla Variante riguardo all'installazione di "ricoveri per piccoli attrezzi agricoli" in zona C, in terreni di almeno 5.000 mq. Il motivo di tale norma è la necessità di disciplinare una esigenza diffusa sul territorio, soprattutto delle attività orticole.

La proposta di deduzione modifica la definizione dei ricoveri in "ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno", limitando le dimensioni di questi manufatti e dando la possibilità di installazione anche nelle aree di pertinenza di edifici abitativi.

Sia da parte delle Amministrazioni comunali, che dei singoli proprietari, sono state avanzate richieste relative alle possibilità di attuazione di alcune aree di riqualificazione ambientale (art. 21 PTP). Tali aree, in stato di degrado ambientale – soprattutto ex-cave – sono individuate dal PTP come siti da sottoporre a riqualificazione attraverso una progettazione particolareggiata (o da parte dell'EdG del Parco o da parte delle Amministrazioni comunali).

Le risposte alle osservazioni propongono integrazioni alle norme del PTP in termini di obiettivi di recupero e di modalità attuative per ciascuna area interessata, al fine di definire le condizioni, ambientali ed economiche, per una loro efficace riqualificazione che risulta sempre legata all'attuazione di infrastrutture per la fruizione dell'area protetta (strutture del Parco, aree di sosta, ecc.).

Sul tema della gestione agro-forestale, in quanto altro tema oggetto delle modifiche introdotte dalla Variante al PTP adottata, risultano solo due osservazioni, fra loro del tutto coincidenti, che contengono richieste già di fatto soddisfatte dalla norma introdotta.

Alcune osservazioni contengono richieste di specifiche modifiche grafiche per un "declassamento" delle aree di proprietà dei proponenti da zona B a C oppure a Pre-Parco, o anche a zona urbanizzata, motivate, per la maggior parte, da necessità di intervento sui fabbricati esistenti.

Vi sono infine richieste varie riguardanti la possibilità di intervenire sul manto stradale e comunque sulle infrastrutture, vi sono obiezioni circa le prescrizioni sulla chiusura dei fondi o a riguardo dell'individuazione di sentieri di uso pubblico che attraversano proprietà private, per citare le più significative.

Tali tematiche non sono state oggetto di modifica sostanziale da parte della Variante al PTP adottata; le relative richieste sono state comunque attentamente esaminate e a tutte è stata data risposta. Le osservazioni, anche se in numero limitato, pongono comunque in evidenza che alcuni aspetti propri dell'attuazione e gestione dell'area protetta non sono ancora completamente assimilati dai soggetti interessati al Parco.

METODOLOGIA DI DEDUZIONE

Riassunti brevemente i contenuti generali delle osservazioni, occorre sottolineare come, nel rispetto di quello spirito collaborativo che sempre più frequentemente porta la Pubblica Amministrazione a coinvolgere, nella propria attività, le competenze, le esperienze e gli apporti di conoscenza dei cittadini nonché delle comunità locali, sono stati valutati con la massima

attenzione i contributi ed i suggerimenti di correzione proposti nei confronti della Variante al PTP dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa.

Per una corretta comprensione del conseguente risultato, può essere utile descrivere la metodologia di lavoro seguita ed i criteri applicati per giungere alla deduzione alle osservazioni.

Per ciascun proponente è riportata una illustrazione sintetica dei contenuti dell'osservazione, suddivisa per tematiche o singole richieste; è bene precisare, però che questa sintesi è puramente esemplificativa e che, per la più corretta comprensione di ogni deduzione, non si può pretendere di prescindere dalla lettura della relativa osservazione.

Ad ogni singola richiesta o tematica affrontata, come risulta dal lavoro di scomposizione di cui sopra, in sede di deduzione ci si esprime con una risposta puntuale; la deduzione complessiva alla osservazione è quindi espressa in una sintesi finale che, in quanto determinata dalle singole risposte, deve ritenersi esaustiva dell'intera osservazione cui attiene.

Nei casi in cui è stato espresso,²⁸ il parere dell'Ente di Gestione viene riportato integralmente in calce alla illustrazione sintetica dei contenuti dell'osservazione.

Le risposte ad ogni singola richiesta o tematica e la deduzione finale sono quindi formulate anche in base a tale parere, nei termini esplicitati nelle risposte stesse.

L'esito di tale articolato lavoro di deduzione porta, ovviamente, a differenziare le osservazioni in due insiemi: il primo composto da quelle fondate e accoglibili, il secondo dato da quelle infondate e non accoglibili. All'interno di tali insiemi, però, si distinguono situazioni non così nettamente definibili. Si è utilizzata di conseguenza una terminologia capace di rendere più dettagliata e trasparente l'opera di controdeduzioni. L'analisi di merito delle obiezioni sollevate dagli osservanti ha portato ad utilizzare dunque la seguente terminologia relativamente alla sintesi finale di deduzione:

- **Osservazioni accoglibili**, riguardano questioni ed aspetti del Piano meritevoli di essere rivalutati a seguito della presentazione dell'osservazione e modificati nel senso indicato dal proponente, in quanto ritenuti migliorativi dello strumento di Piano dal punto di vista della chiarezza e della rispondenza alle finalità istitutive del Parco. Inoltre vi sono casi in cui l'osservazione è accoglibile nella sostanza qualora l'accoglimento avvenga attraverso una modifica del piano coincidente sostanzialmente ma non formalmente con quanto richiesto dall'osservante. Altri aspetti risultano parimenti accoglibili senza necessariamente produrre modifiche agli elaborati di Piano quando la singola questione viene CHIARITA da quanto espresso nella relativa risposta ovvero qualora sia di fatto già SODDISFATTA dal Piano adottato;
- **Osservazioni parzialmente accoglibili**, questa tipologia si riferisce ai casi in cui l'osservazione, scomponibile in più parti, contiene alcune obiezioni che vengono positivamente recepite, mentre altre non risultano accoglibili;
- **Osservazioni non accoglibili**, risultano basate su elementi di contestazione non coerenti con le finalità istitutive del Parco o con le scelte poste alla base del Piano, definite in base alla normativa in materia di aree protette o di pianificazione territoriale provinciale e regionale. Parimenti non accoglibili, in quanto IMPROPRIE, risultano le questioni non inerenti ai compiti propri del PTP così come risultano tali le richieste non coerenti con la normativa vigente.

²⁸ Ai sensi del comma 9 dell'art. 28 della LR 6/2005, il parere dell'EdG è espresso limitatamente alle osservazioni pervenute da parte dei soggetti di cui alla lettera c), ovvero singoli cittadini nei cui confronti le previsioni di Piano possono produrre effetti diretti.

Esito delle deduzioni alle OSSERVAZIONI (v. SEZIONE 2)

	<i>num. osservazioni</i>
ACCOGLIBILI	10
PARZIALMENTE ACCOGLIBILI	9
NON ACCOGLIBILI	9

Esito delle deduzioni ai singoli PUNTI (v. SEZIONE 2)

	<i>num. punti</i>
CHIARITI	3
SODDISFATTI	4
PARZIALMENTE ACCOGLIBILI	8
ACCOGLIBILI	36
<i>totale</i>	<i>51</i>
IMPROPRI	15
NON ACCOGLIBILI	20
<i>totale</i>	<i>35</i>

Le singole deduzioni alle riserve regionali e alle osservazioni relative alla Variante sono contenute nell'Allegato 1 alla deliberazione del Consiglio Provinciale di approvazione della stesura controdedotta della stessa Variante.

CAPITOLO 3 – Modifiche grafiche introdotte dalla Variante

Le modifiche grafiche apportate dalla Variante riguardano gli elaborati T1 e T2 del Piano, nonché prevedono una integrazione agli Allegati grafici alle Norme del PTP. Le singole modifiche, che nel seguito del presente documento si riportano in stralci degli elaborati di piano, trattano i seguenti aspetti:

- **MODIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA PROTETTA (elab. T1)**
 - c) via Palazzetti
 - o) via San Cristoforo (*fase di controdeduzioni*)

- **MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE DELL'AREA PROTETTA (elab. T1)**
 - a) stralcio da zona A a zona Bg
 - e) stralcio da zona Bp a zona Cf
 - f) stralcio da zona Bg a zona Cf
 - h) stralcio da zona Bg a zona Ppp-Pppa (*fase di controdeduzioni*)
 - i) stralcio da zona Bp a zona Ppp-Pppa (*fase di controdeduzioni*)
 - n) stralcio da sottozona Bg a sottozona Bp (*fase di controdeduzioni*)

- **MODIFICHE ALLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE (art. 21) (elab. T1)**
 - d) stralcio dell'area P7 "Pizzocalvo" (*fase di controdeduzioni*)
 - g) inserimento dell'area P6 "la Fornace"
 - l) modifica al perimetro dell'area P4 "ex cava Fiorini" (*fase di controdeduzioni*)

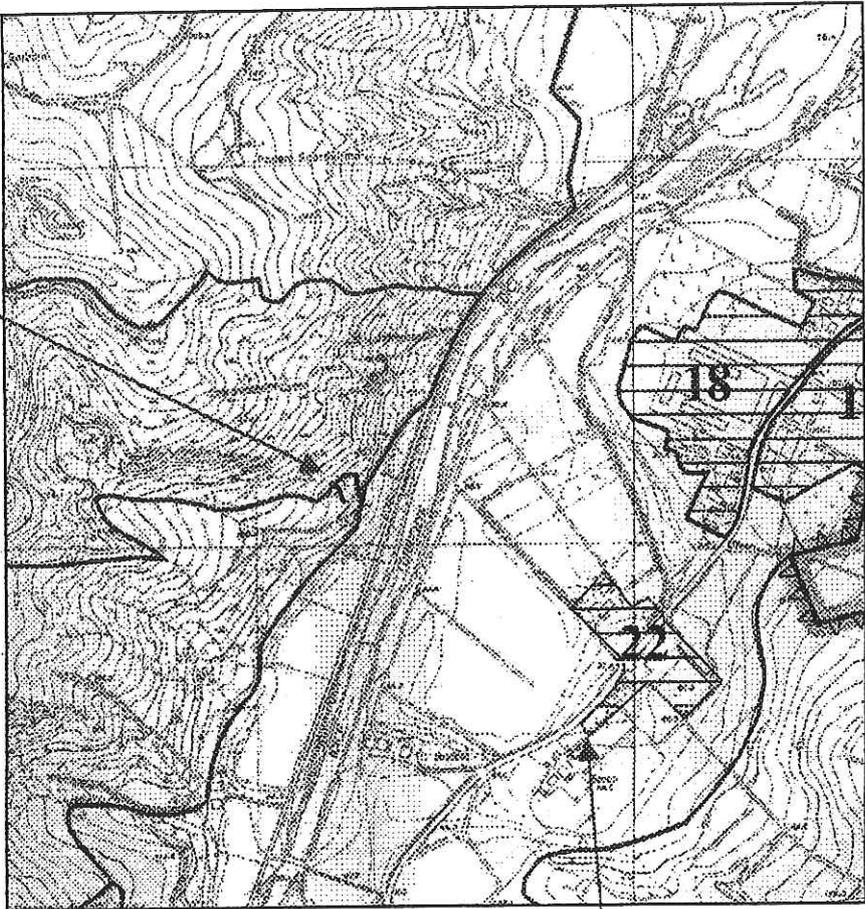
- **MODIFICHE ALLE ZONE URBANIZZATE (elab. T1)**
 - b) inserimento della zona n. 22 – Castel de' Britti sud
 - m) modifica al perimetro della zona n. 17 – Farneto (*fase di controdeduzioni*)

- **MODIFICHE ALLE AREE E INFRASTRUTTURE PER LA FRUIZIONE DELL'AREA PROTETTA DA DESTINARE ALL'USO PUBBLICO (elab. T2 e Allegati grafici alle Norme PTP)**
 - p) eliminazione tratto sentiero (*fase di controdeduzioni*)
 - q) inserimento di una struttura del parco (S5), di un'area di sosta (R9), di un parcheggio pubblico (P20)
 - r) inserimento di una struttura del parco (S6), di un parcheggio pubblico (P21)
 - s) individuazione del parcheggio pubblico P10
 - t) individuazione della strutture del parco S6 (scala 1:5.000)

Modifiche all'elab. T1

a)
**stralcio da zona A
a zona Bg**

La modifica riguarda un'area di circa 1.000 mq di pertinenza di due edifici, di cui uno è una 'baracca', che viene stralciata dalla zona A in coerenza con la tutela integrale di tale zona (cf. art. 25 LR 6/2005) – trattasi di fatto di errore materiale



b)
**inserimento della zona urbanizzata n. 22 Castel
de' Britti sud**

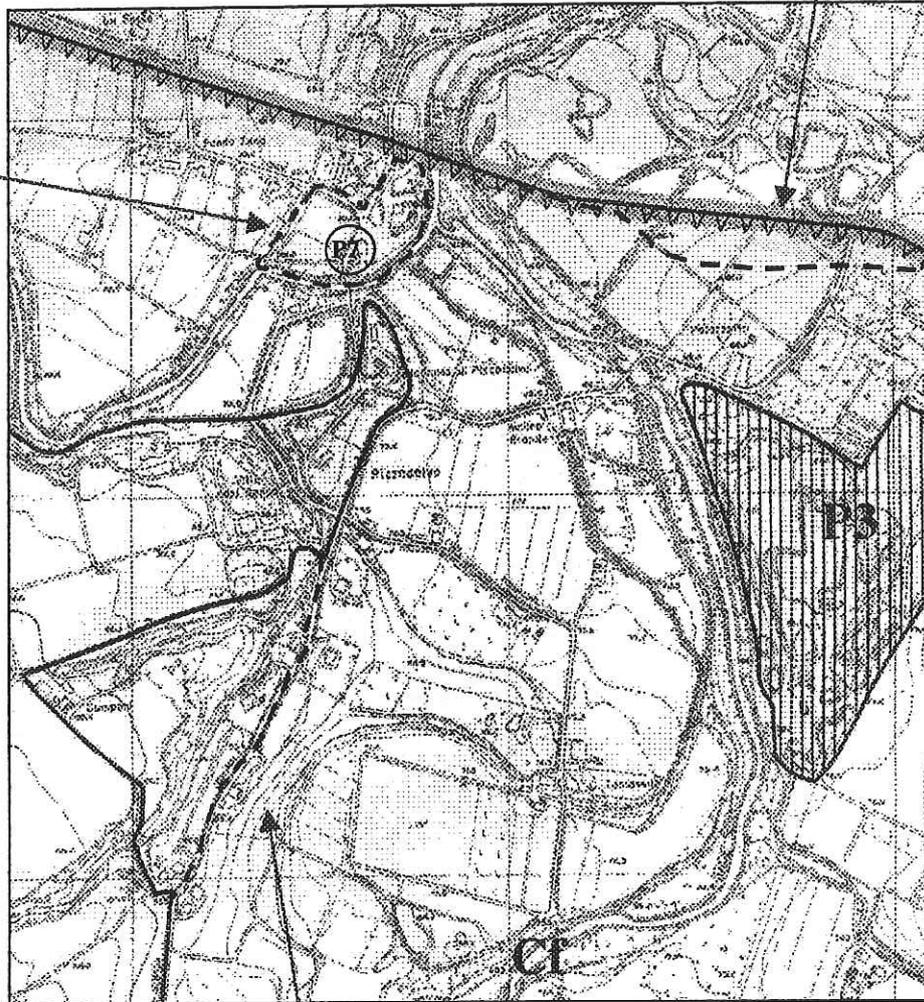
La modifica è riportata in recepimento della individuazione contenuta nel vigente PRG di S. Lazzaro di Savena

c) modifica del perimetro dell'area protetta - via Palazzetti

La modifica prevede l'allineamento del confine dell'area protetta alla strada comunale via Palazzetti di recente realizzazione; la zona così aggiunta viene inserita nella contigua area Cf

d) stralcio dell'area di riqualificazione P7 "Pizzocalvo" (fase di controdeduzioni)

A seguito di recenti aggiornamenti cartografici elaborati dall'Autorità di Bacino relativamente al rischio idraulico e assetto della rete idrografica del bacino del torrente Idice (in particolare Tavola 2.6/m1 e Allegato - Tavola B.1/m1), adottati con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1/10 del 1.03.2005, l'area di riqualificazione P7 (art. 21 PTP) individuata dalla Variante risulta interamente in area ad alta probabilità di inondazione relativa a piene con tempi di ritorno di 50 anni; nonché risulta compresa all'interno della linea di esondazione per piene con tempi di ritorno di 200 anni. Il rischio idraulico, da elevato a molto elevato, non consente l'attuazione della previsione ipotizzata dalla Variante stessa come attività a campeggio (cf. art. 4.3 e art. 4.5 del PTCP); pertanto in fase di controdeduzioni tale area è stata stralciata.

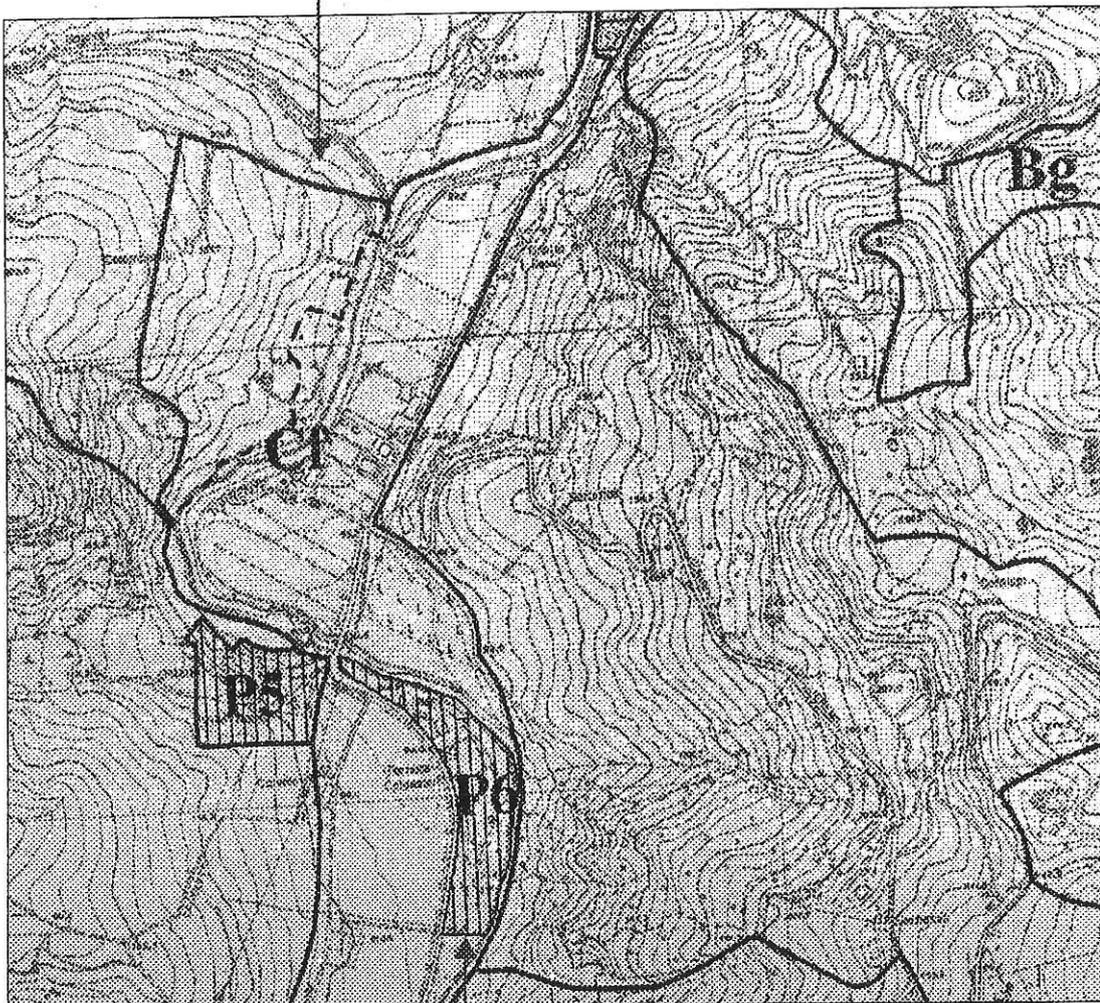


e) stralcio da zona Bp a zona Cf

La modifica di destinazione dell'area, di circa 98.320 mq, posta nei pressi di v. Montebello, risponde alla necessità di garantire una maggiore possibilità economica all'agricoltura e quindi alle aziende agricole che si trovano a svolgere la propria attività nel Parco. La zona interessata dalla modifica, in particolare, è posta in continuità morfologica con l'ambito fluviale della zona Cf adiacente; il confine di zona modificato si attesta su tratti esistenti di viabilità.

f)
stralcio da zona Bg a zona Cf

La modifica di destinazione dell'area, di circa 61.100 mq, posta in località Osteriola (Val di Zena), risponde alla necessità di garantire una maggiore possibilità economica all'agricoltura e quindi alle aziende agricole che si trovano a svolgere la propria attività nel Parco.

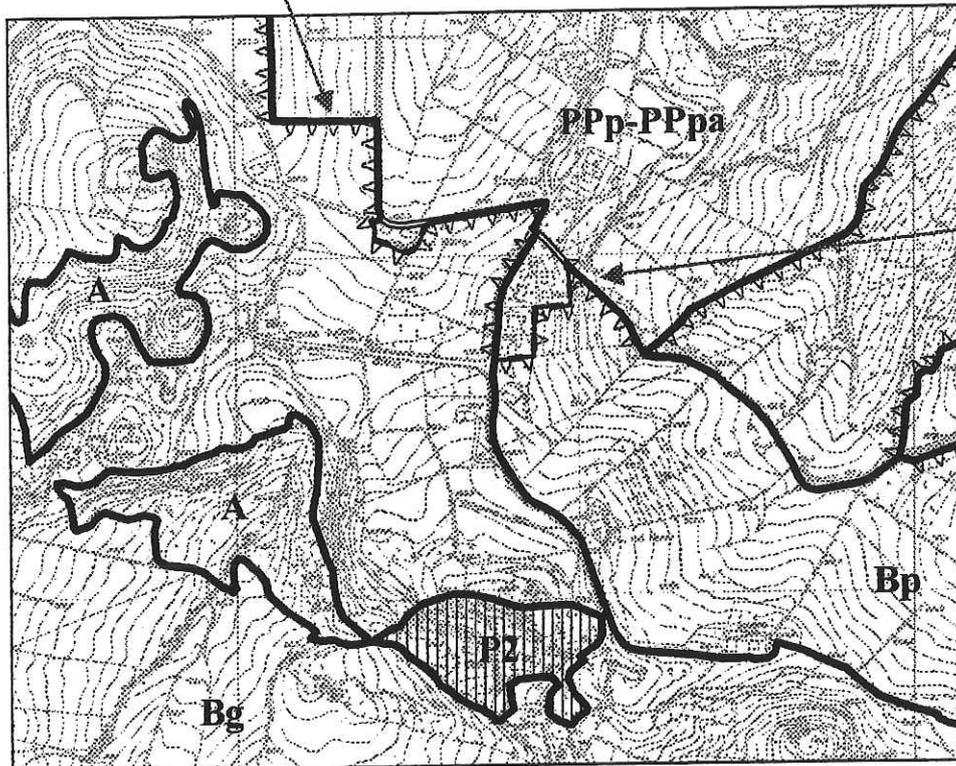


g)
inserimento dell'area di riqualificazione P6 la Fornace

Sull'area, prossima al torrente Zena, insistono alcuni edifici - in disuso -, già occupati da una struttura di lavorazione di materiali gessosi e di uno di carattere residenziale (utilizzato saltuariamente). Gli edifici sono in stato di degrado e, in parte, di abbandono. Il PTP individua tale area come da riqualificare mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 21 PTP).

h)
stralcio da zona Bg a zona PPp-PPpa
(fase di controdeduzioni)

La modifica include in zona di Pre-Parco tutti i fabbricati della corte rurale, con la relativa area di pertinenza catastale.

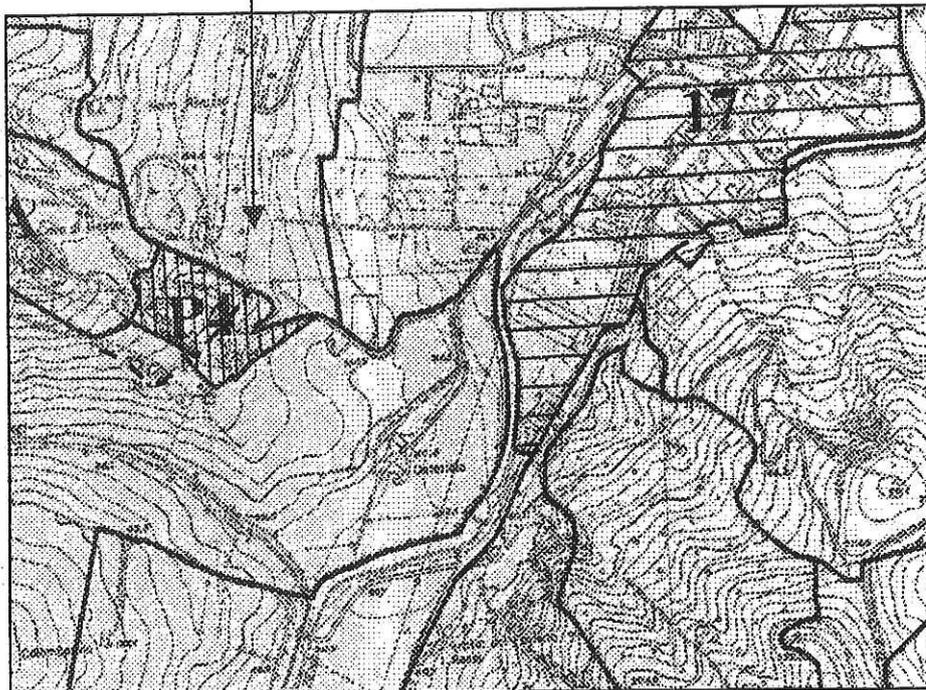


i)
stralcio da zona Bp a zona PPp-PPpa
(fase di controdeduzioni)

La modifica riguarda i quattro lotti di pertinenza dei fabbricati residenziali della via Croara 25 a)-d); il perimetro segue i segni catastali.

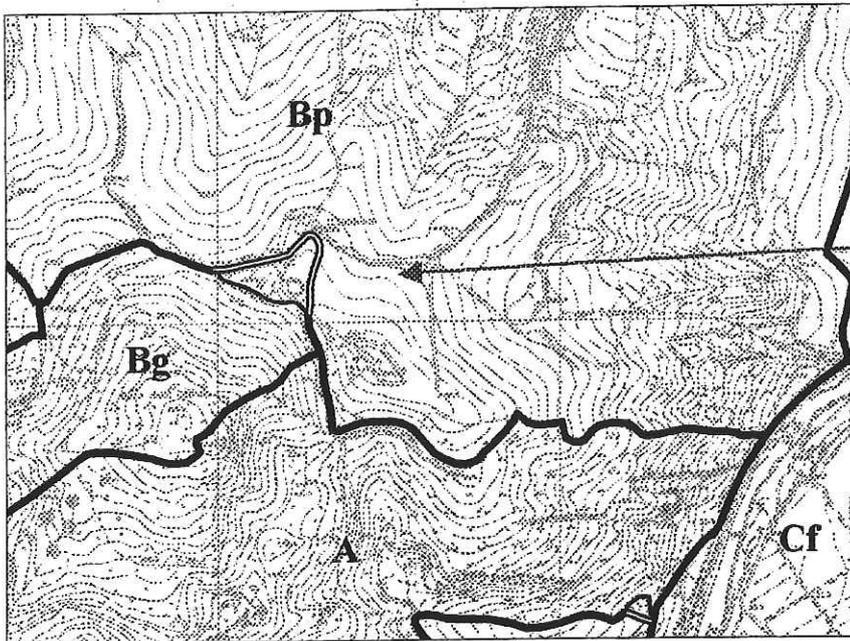
**l)
modifica al perimetro dell'area di
riqualificazione P4 "ex cava Fiorini"
(fase di controdeduzione)**

La modifica dell'area P4 da un lato
segue i limiti delle particelle catastali,
dall'altro si appoggia al confine
individuato dal PTP tra la zona Bg e la
zona Cf.



**m)
modifica al
perimetro della
zona urbanizzata
n. 17 (Farneto)
(fase di
controdeduzione)**

La modifica, che
corregge un mero
errore materiale,
rettifica il perimetro,
tra la zona
urbanizzata n. 17 e
l'adiacente zona Cf,
secondo i confini
catastali (via Jussi,
località Farneto).



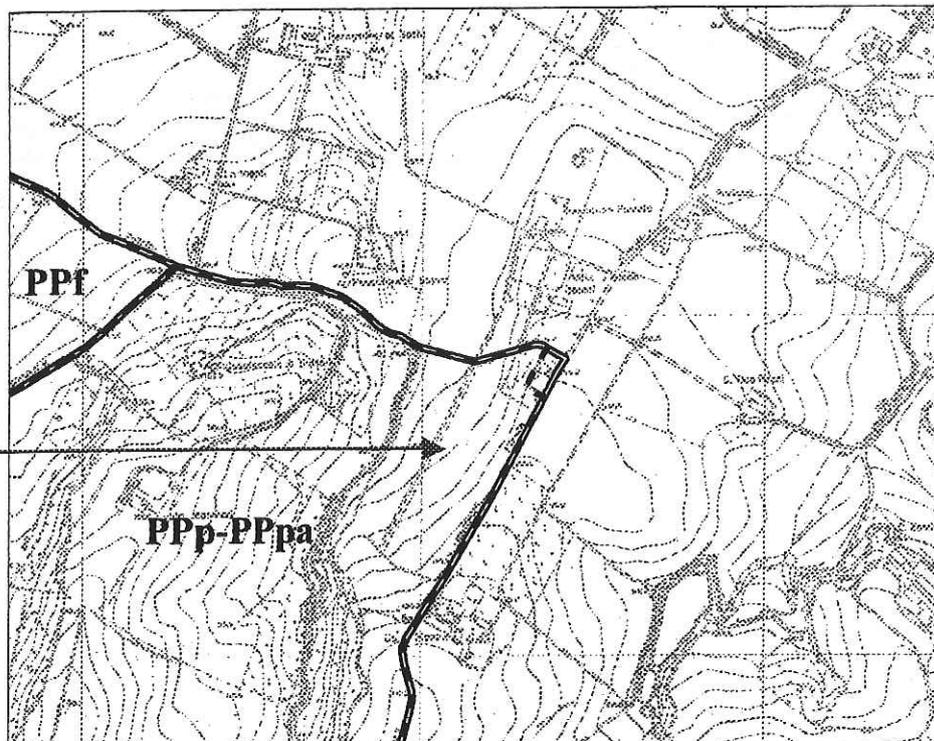
n)
stralcio da sottozona
Bg a sottozona Bp
(fase di controdeduzioni)

L'EdG pone in evidenza la specificità della morfologia del territorio di cui è parte la proprietà dell'osservante (località Gaibola), congiuntamente alla necessità di valorizzare il nucleo rurale storico che presenta corpi edilizi di notevoli dimensioni.

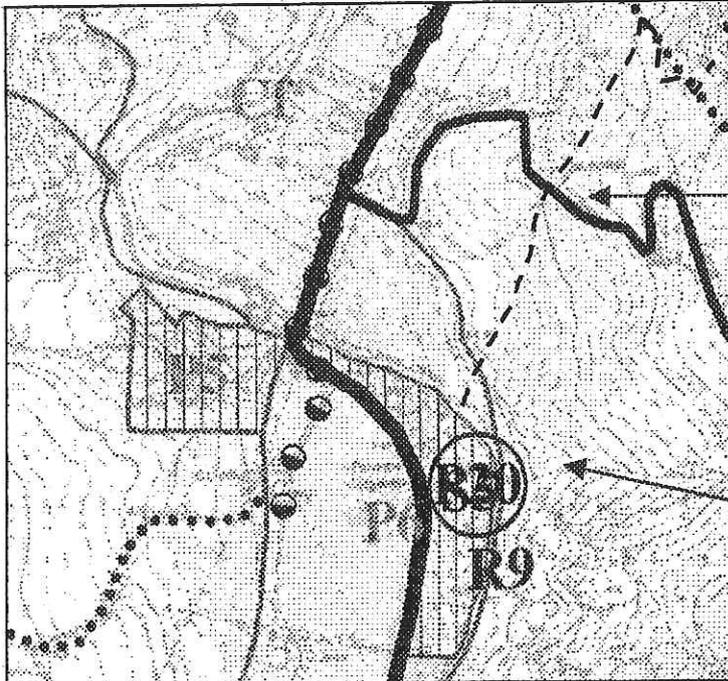
La modifica individua la morfologia della dolina da mantenere come sottozona Bg e attribuisce alla parte esclusa la denominazione di sottozona Bp.

o)
modifica del perimetro
dell'area protetta – via
San Cristoforo
(fase di controdeduzioni)

La modifica corregge un mero errore materiale, e fa coincidere il confine esterno della zona di Pre-Parco sul segno fisico della cavedagna, come da tabellazione esistente, la quale a sua volta individua un lato di un lotto catastale di pertinenza del fabbricato di cui alla via San Cristoforo 70 e 70/a che risulta quindi escluso dall'area protetta.



Modifiche all'elab. T2

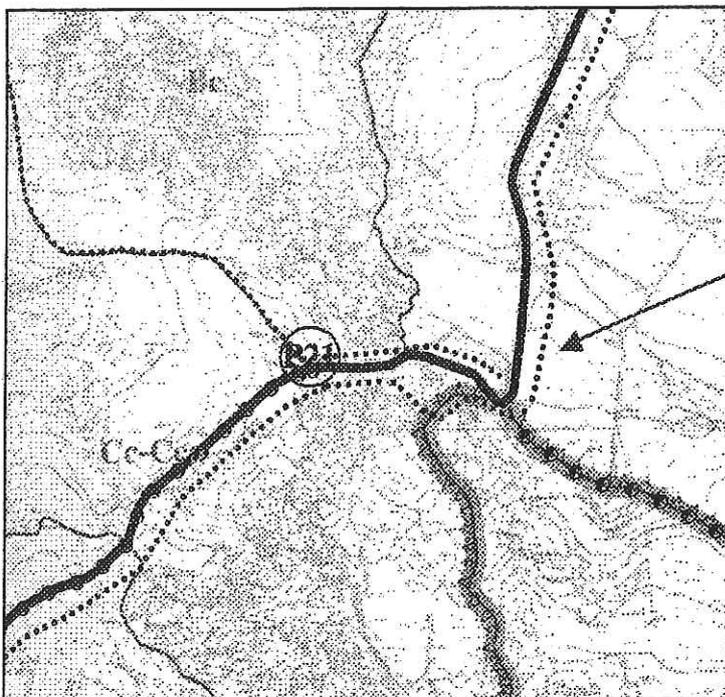


p)
eliminazione tratto sentiero
(fase di controdeduzioni)

La modifica ha stralciato il tratto di sentiero proposto dalla Variante adottata, in quanto il tracciato sarà da definirsi in sede di progettazione attuativa (cf. anche art. 27 comma 3 delle Norme del PTP).

q)
inserimento di una struttura del parco (S5), di un'area di sosta (R9), di un parcheggio pubblico (P20)

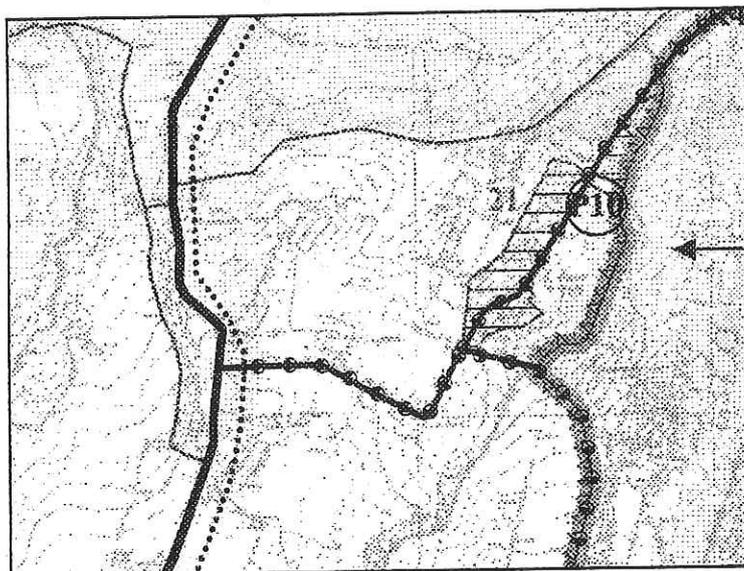
Con la riqualificazione dell'area P6 la Fornace (vedi modifica lett. g) il PTP prevede il recupero di parte della volumetria esistente come struttura del parco (S5), nonché realizzare nell'area di pertinenza un'area di sosta (R9) e un parcheggio pubblico di servizio alla fruizione dell'area protetta (P20) (cf. artt. 25 e 26 del PTP).



r)
inserimento di una struttura del parco (S6), di un parcheggio pubblico (P21)

Si tratta del restauro e recupero della pieve di Pastino e del nucleo rurale adiacente per realizzare un centro di informazione ed educazione ambientale del Parco e sosta attrezzata, in un prestigioso punto di grande valenza storica e in posizione panoramica, nella parte 'calanchiva' del Parco.

A servizio dell'area è previsto anche un parcheggio pubblico.



s)
individuazione del parcheggio pubblico
P10
(fase di controdeduzioni)

La modifica consiste nella rettifica della localizzazione del parcheggio di progetto P10 – Località S. Pietro (art. 26 del PTP) in posizione più prossima all'abitato, in area comunale già utilizzata saltuariamente a tale scopo.

Integrazione agli Allegati grafici alle Norme del PTP

t)
individuazione della struttura del parco S6 (scala 1:5.000)

La modifica riguarda sia gli Allegati grafici in scala 1:5.000 alle norme del PTP, che si integrano con l'individuazione dell'areale interessato dall'attuazione della struttura del Parco (S5 – Pieve di Pastino). Tale individuazione cartografica comprende l'intera pertinenza catastale della corte rurale e si prolunga fino alla strada comunale.

