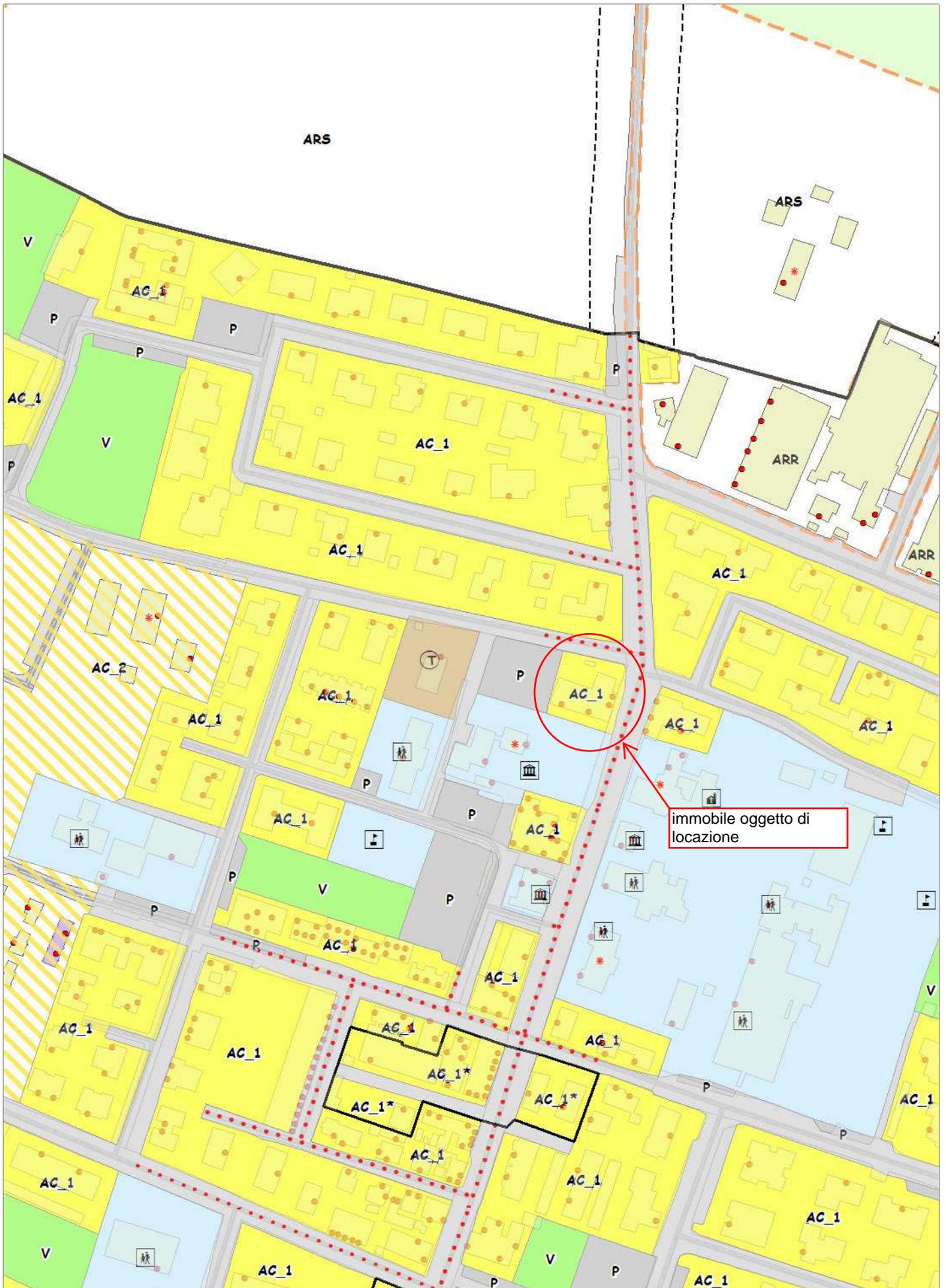


Comune di calderara di reno



ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE TERRED'ACQUA

R.U.E.

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Indice

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Art. 1	Oggetto e contenuto del RUE	pag.	6
Art. 2	Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	pag.	7
Art. 3	Salvaguardia del RUE	pag.	8
Art. 4	Entrata in vigore del RUE ed effetti sugli atti regolamentari previgenti	pag.	9
Art. 5	Efficacia dei titoli abilitativi e degli strumenti attuativi	pag.	9
Art. 6	Modifiche al RUE	pag.	10

TITOLO II DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 7	Modalità di attuazione del PSC	pag.	11
Art. 8	Intervento diretto	pag.	11
Art. 9	Interventi soggetti a POC	pag.	12
Art. 10	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	pag.	13
Art. 10 bis	Piani/programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (P.R.A.)	pag.	18
Art. 11	Attività edilizia libera	pag.	19
Art. 12	Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC	pag.	19

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13	Parametri e indici urbanistici	pag.	19
Art. 14	Utilizzazione degli indici fondiari	pag.	22
Art. 15	Parametri edilizi	pag.	23
Art. 16	Distanze	pag.	23

Art. 17	Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp)	pag.	26
Art. 18	Calcolo delle portate meteoriche	pag.	31

CAPO III INTERVENTI EDILIZI

Art. 19	Manutenzione ordinaria (MO)	pag.	32
Art. 20	Manutenzione straordinaria (MS)	pag.	33
Art. 21	Restauro scientifico (RS)	pag.	34
Art. 22	Restauro e risanamento conservativo	pag.	35
Art. 23	Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo	pag.	37
Art. 24	Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA)	pag.	41
Art. 25	Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB)	pag.	42
Art. 26	Restauro e risanamento conservativo di tipo C (RCC)	pag.	43
Art. 27	Ripristino tipologico (RT)	pag.	44
Art. 28	Ristrutturazione edilizia (RED)	pag.	45
Art. 29	Nuove costruzioni (NC)	pag.	46
Art. 30	Ampliamenti (AM)	pag.	48
Art. 31	Ristrutturazione urbanistica (RU)	pag.	49
Art. 32	Demolizione (D)	pag.	50
Art. 33	Recupero e risanamento delle aree libere	pag.	50
Art. 34	Movimenti di terra o sistemazione dei terreni	pag.	51
Art. 35	Modifica di destinazione d'uso (MU)	pag.	52

CAPO IV AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE

SEZIONE I - TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 36	Ambiti urbani storici (AS)	pag.	54
Art. 37	Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_0)	pag.	59
Art. 38	Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)	pag.	63
Art. 39	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)	pag.	69
Art. 40	Aree di trasformazione per usi residenziali (AC_3)	pag.	71
Art. 41	Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP_0)	pag.	75
Art. 42	Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1)	pag.	78
Art. 43	Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato (AP_2)	pag.	83
Art. 44	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	pag.	86
Art. 45	Aree di trasformazione per usi produttivi (AP_4)	pag.	88
Art. 46	Aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti (AP_5)	pag.	92
Art. 47	Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano (AG/U)	pag.	94
Art. 47 bis	Aree edificate in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) e in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)	pag.	97

SEZIONE II - TERRITORIO RURALE

Art. 48	Prescrizioni particolari per il territorio rurale	pag.	99
Art. 49	Aree di valore naturale e ambientale (AVN)	pag.	106
Art. 50	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)	pag.	112
Art. 51	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA)	pag.	125
Art. 52	Ambiti agricoli periurbani (AAP)	pag.	140
Art. 52 bis	Attrezzature private di interesse generale in territorio rurale (AG/R)	pag.	147

rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

Art. 38

Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)

1. Definizione:

Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.

In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AC_1, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC_1, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di

atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE per le aree AC_1 e delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Nelle aree AC_1 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio - POIC:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari)

Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC.

Nelle aree AC_1 catastalmente identificate al Fg. 7, mappale 341p e al Fg. 14, mappale 184 del Comune di Calderara di Reno, in località Castel Campeggi, l'attuazione degli interventi ammessi dal presente RUE è soggetta a PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

3. Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree AC_1, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici:

- ~~usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):~~
 - ~~U.1 Residenza~~
 - ~~U.3 Residenze collettive~~
- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):
 - ~~U.2 Attività ricettive~~
 - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
 - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
 - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
 - ~~U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)~~
 - U.7 Pubblici esercizi
 - ~~U.11 Piccoli uffici e studi professionali~~
 - ~~U.12 Attività terziarie e direzionali~~
 - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
 - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
 - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
 - ~~U.21 Attrezzature sportive (pubbliche e private) con capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone~~
 - ~~U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore~~
 - ~~U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali~~
 - ~~U.28 Attrezzature socio-sanitarie~~
 - U.29 Attrezzature culturali.

Le attività già insediate alla data di adozione del PSC e del RUE, ancorché occupino una SU superiore alla percentuale massima ammessa dal presente RUE, possono essere confermate anche in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) o di Demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC).

Per gli edifici compresi nelle aree AC_1 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici prospicienti gli "assi dell'area urbana centrale" di Calderara di Reno, contrassegnati con apposita simbologia nella cartografia del RUE, non si applica l'articolazione in percentuale tra usi principali e secondari di cui al presente punto. Tale disposizione è estesa ai fabbricati interclusi fra i suddetti assi, ovvero, quando il perimetro degli assi non delimita un'area conclusa, ai fabbricati che ricadono nell'area delimitata dalla congiunzione degli assi stessi. Per tali edifici è inoltre ammesso il seguente uso:
U.10 Locali per lo spettacolo

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,30 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,30 mq/mq) ovvero 0,30 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice).</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nelle aree AC_1, qualora gli interventi coinvolgano</p>

		<p>almeno due (o più) unità edilizie contigue, è ammessa la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, da attuare tramite PUA, che prevedano la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati ad alta efficienza energetica (Classe A), a fronte di un incremento percentuale massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 20% e nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente articolo. La convenzione del PUA stabilirà le congrue garanzie per la realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AC_1, in località Osteria Nuova, corrispondente all'area B1.7 del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è ammessa una capacità edificatoria pari a 440 mq.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AC_1, su cui insiste un fabbricato identificato con il simbolo di asterisco di colore viola, in località Padulle, corrispondente all'area "B1.11" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG al fine di risolvere criticità pregresse, è ammessa una SU pari a 1.900 mq alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione e cessione gratuita al Comune di 400 mq di parcheggio pubblico, aggiuntivo rispetto allo standard previsto dal presente RUE, - realizzazione e cessione gratuita al Comune di una SU pari a mq. 81,30 (che si configura in due unità immobiliari di circa 43 mq e 38,30 mq, con una dotazione di Sa per cantine di circa 6-7 mq cadauna e di due posti auto). <p>-----</p> <p>-</p> <p>Per l'area catastalmente identificata al Fg. 57, mappale 170, nel territorio del Comune di Sala Bolognese, in esecuzione dell'accordo ex art. 11 L 241/90 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 105 del 16/09/10, successivamente modificata con delibera di Giunta Comunale n.123 del 19/11/10 e sottoscritto in data 9/12/2010 è ammesso un ampliamento della SU pari a 160 mq, da sviluppare in ampliamento dell'edificio esistente o nuova costruzione, nel rispetto degli altri obblighi contenuti nell'accordo.</p> <p>-----</p> <p>-</p>
--	--	--

		<p>Nell'area AC_1, in località Osteria Nuova nel Comune di Sala Bolognese, corrispondente all'area B1.13 del previgente PRG e catastalmente identificata al Fg. 55, mappale 289, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è ammessa una SU pari a 279,25 mq + SA.</p> <p>E' posta a carico del soggetto attuatore la realizzazione e successiva cessione al Comune di un parcheggio pubblico di circa 605,50 mq da realizzarsi sulla stessa area, così come individuato nelle tavole del previgente PRG.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_1°, in località Biancolina, in Comune di San Giovanni in Persiceto, nell'ambito della quale è ammessa la realizzazione di 215 mq di SU, è condizionata alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq nell'adiacente lotto AC_0 della medesima proprietà.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>L'attuazione dell'area identificata con la sigla AC_1°, in località Biancolina, in Comune di San Giovanni in Persiceto, nell'ambito della quale è ammessa la realizzazione di 170 mq di SU, è condizionata alla realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq nell'area già classificata come viabilità posta fra la via Biancolina e il Collettore delle acque alte.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Alle aree catastalmente identificate come di seguito indicato, nel Comune di San Giovanni, in Persiceto, con riferimento a previsioni del previgente PRG derivanti da accordi finalizzati alla cessione di aree per la realizzazione di opere o infrastrutture, è assegnata la seguente SU:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg. 81, mappale 67 = 326 mq di SU - Fg. 81, mappale 101 = 443 mq di SU - Fg. 81, mappali 403-438 = 278 mq di SU - Fg. 81, mappale 838 = 129 mq di SU - Fg. 81, mappali 345-513 = 225 mq di SU - Fg. 81, mappale 103 = 428 mq di SU <p>-----</p> <p>-</p> <p>Alle due aree appositamente perimetrate ed identificate con la sigla AC_1* del centro urbano di Calderara, oggetto della Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 26.11.2008 "Individuazione dell'ambito <Area Paradisi> da assoggettare a Programma di Riqualificazione Urbana ex art. 2 LR 19/98", è attribuito un indice fondiario UF = 0,6 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e contestuale</p>
--	--	--

			<p>nuova costruzione. L'attuazione, in relazioni a particolari esigenze di interesse pubblico, potrà avvenire anche per stralci funzionali.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AC_1**, ubicata nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>SU max = 3.500 mq</p> <p>nel rispetto delle altre condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 119/2010 del 21/09/2010 e sottoscritto in data 13/12/2010 Rep. n. 6491.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AC_1 catastalmente identificata al Fg. 81, mappali 433, 434 e 435, ubicata nel territorio del Comune di Crevalcore, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>UF = 0,50 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e contestuale nuova costruzione, da attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato con il Comune di Crevalcore ed esclusivamente per la realizzazione di una struttura destinata all'uso U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AC_1, catastalmente identificata al Fg. 24 mappali 611 e 801 nel Comune di Sant'Agata Bolognese, in esecuzione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato con delibera di CC n. 82 del 30/12/2008, è ammessa una capacità edificatoria di 700 mq di SU.</p>
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	25 mq/100 mq SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione: 50% della SF al netto della sup. coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	Per le nuove costruzioni: 12,50 m Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta l'altezza esistente anche se > di 12,50 m.
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta la VL esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m Sono ammesse edificazioni sul confine, in applicazione del Codice Civile.
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m

D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m o allineamento prevalente
----	-----------------------	---	---

5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AC_1 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde o da specifiche ordinanze comunali, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In tutte le aree AC_1 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AC_1 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

Art. 39

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)

1. Nelle aree AC_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.
2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione: