

COMUNE DI BERTINORO



R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

predisposto ai sensi degli artt. 29 e 33 della L..R. 20/2000 e s.mi.

adottata con Atto CC n. del

approvata con Atto CC n. ... del

precedenti varianti:

approvata con DCC n. 73 del 30/07/2009

approvata con DCC n. 50 del 13/05/2010

approvata con DCC n. 75 del 14/07/2010

approvata con DCC n. 87 del 30/09/2010

approvata con DCC n. 24 del 07/05/2012

approvata con DCC n. 33 del 13/05/2013

approvata con DCC n. 15 del 21/03/2014

approvata con DCC n. 47 del 25/06/2014

approvata con DCC n. 50 del 15/06/2015

NORME TECNICHE ATTUATIVE Estratto articoli oggetto di modifica

Articolo 1.4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

C1

Il R.U.E. è costituito:

- A) dal fascicolo: R.U.E. Norme tecniche di attuazione con:
 - Appendice a "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e edilizia"
(Atto di coordinamento approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/20102 ", Classificazione dei tipi d'uso e Categorie d'intervento (Allegato articolo 9, comma 1 L.R. 30/07/2013 n. 15);
 - Appendice b "Abaco dei tipi e degli elementi edilizi"
 - Appendice c "Abaco del processo tipologico"
 - Appendice d "Tavolozza dei colori"

C) dalla Tavola di progetto "Assetto del territorio comunale" in scala 1:5.000 (n.3 tavole: P1.1 –P1.2 –P1.3)

D) dalle Tavole "Progetto dei centri abitati e delle frazioni" in scala 1:2000

- P2.1 – San Pietro in Guardiano
- P2.2 - Santa Maria Nuova
- P2.3 – Santa Croce
- P2.4 – Panighina - Capocolle
- P2.5 – Bertinoro Capoluogo
- P2.6 – Bracciano
- P2.7 – Ospedaletto
- P2.8 – Fratta Terme
- P2.9 – Polenta
- P2.10 – Collinello

D2) dalle Tavole "Censimento degli edifici in territorio rurale privi di interesse e meritevoli di tutela, degli edifici pregio storico-culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico e degli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico" in scala 1:5000 (n. 3 tavole: C1, C2, C3);

D3) dalle Tavole "PRG - Censimento dei beni culturali - individuazione di complessi ed edifici sparsi soggetti a restauro" in scala 1:5000 (n. 3 tavole: 7.1, 7.2, 7.3);

E) dal fascicolo: R.U.E. – Schede Sub-ambiti A10.3 e A10.4 di riarticolazione urbana

F) dal fascicolo: R.U.E. Censimento degli edifici in territorio rurale;

Fbis) dal fascicolo: R.U.E. Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico;

G) dall'aggiornamento della relazione geologica allegata al PRG approvato nel 2001 con elementi di microzonazione sismica in seguito alle varianti cartografiche al PRG (su supporto informatico);

H) dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ValSAT del P.S.C. di Bertinoro approvata il 14.09.2006 e dalla successiva integrazione apportata con il Rapporto Preliminare Ambientale ai sensi del Dlgs 4/2008 allegato alla Variante al PRG approvata con atto CC 110 del 27.11.2008 (su supporto informatico);

I) Valutazione d'incidenza del SIC allegata al P.S.C. approvato il 14 settembre 2006 (su supporto informatico).

TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

Articolo 4.7 –Censimento degli edifici in territorio rurale

C1

Gli edifici presenti in territorio rurale alla data di adozione del presente R.U.E. sono identificati nelle tavole di progetto del R.U.E. P1, P2 e P3, **come integrate dalle tavole C1, C2 e C3** mediante numero di riferimento alla relativa scheda di Censimento degli edifici in territorio rurale che propone, a seconda della tipologia in cui ricade il fabbricato principale, le categorie di intervento ammissibili e gli usi consentiti per il fabbricato principale. I corpi secondari sono disciplinati per usi ammissibili e categorie di intervento dalla tabella 4.7. Le categorie d'intervento ammissibili e gli usi consentiti per tipologia di attività come riportato nella tabella 4.7 sono prescrittivi anche per i nuovi edifici non ancora realizzati alla data di adozione del R.U.E..

In caso di discordanza tra categoria d'intervento riportata nella scheda di censimento e la categoria d'intervento ammissibile a seconda dell'uso in essere come disciplinato dalle presenti NTA, prevalgono queste ultime.

In caso di diversa classificazione tipologica di un fabbricato derivante da atto autorizzativo (concessione edilizia, condono edilizio, ecc.), rispetto a quanto stabilito nella scheda del Censimento, prevale l'atto autorizzativo ad esclusione dell'uso residenziale, per il quale deve essere apportata specifica modifica alla scheda di Censimento con apposita Variante al RUE.

Ogni intervento sui fabbricati censiti è subordinato alla dimostrazione che il fabbricato è regolarmente autorizzato, ovvero oggetto di sanatoria rilasciata, ovvero realizzato prima del 1967.

Tab. 4.7 – Assegnazione degli usi ammessi e categorie d'intervento a seconda delle tipologie

TIPOLOGIA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	CATEGORIE D'INTERVENTO PREVISTE
Agriturismo, fattorie didattiche e sociali	U37.1 Agriturismo, fattorie didattiche e sociali Vedi NTA R.U.E. titolo IV	Vedi NTA R.U.E. titolo IV
Cantine vitivinicole o livicole	U33.1 Attività di coltivazione agricola, floricola e relativi edifici di servizio a basso impatto ambientale U35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; Nelle zone di notevole pregio ambientale è ammesso il solo uso U35.1a - Cantine olivicole e vitivinicole	Risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia di tipo b); Ampliamento ai sensi delle <i>Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale</i> di cui al titolo IV delle NTA R.U.E.; Nuova costruzione ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E.
Capannoni agricoli	U14 artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi U33.1 Attività di coltivazione agricola, floricola e relativi edifici di servizio a basso impatto ambientale U35.1A Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; U.351B Cantine olivicole e vitivinicole solo con DR e RT, ad esclusione della realizzazione dell'alloggio U37.1 agriturismo, fattorie didattiche e sociali	Ripristino tipologico anche con demolizione ai sensi delle <i>Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale</i> di cui al titolo IV delle NTA R.U.E. in caso di cambio d'uso; Ristrutturazione edilizia di tipo b
Edifici di origine rurale meritevoli di tutela e Edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti urbani esterni al centro storico	U1 Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. U14 artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi (solo per il 50% della SUL esistente); U32 Residenza agricola U35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della SUL esistente); U37.1 agriturismo, fattorie didattiche e sociali	Risanamento conservativo anche con ampliamento tipologico, ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. Art. 4.8bis

	U41.2.a bed & breakfast	
Edifici di origine rurale	U1 Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. U14 artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi (solo per il 50% della SUL esistente); U32 Residenza agricola U35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della SUL esistente); U37.1 agriturismo, fattorie didattiche e sociali U41.2.a bed & breakfast	Ripristino tipologico anche con ampliamento ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E.
Ville di pregio con giardino o parco privato	U1 Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. U14 artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi (solo per il 50% della SUL esistente); U32 Residenza agricola U35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della SUL esistente); U37.1 agriturismo, fattorie didattiche e sociali U16.1 e U.16.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo U41.2.a bed & breakfast	Risanamento conservativo anche con ampliamento tipologico, ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. previo rilievo dettagliato delle essenze vegetali e loro potenziamento; il ripristino tipologico con ampliamento ai sensi del C6 dell'art. 4.8
Villette unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, case a schiera, case in linea e palazzine	U1 Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. U32 Residenza agricola U35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della SUL esistente); U37.1 agriturismo, fattorie didattiche e sociali	Ristrutturazione edilizia di tipo b; Ampliamento tipologico; Demolizione con ripristino tipologico anche in ampliamento alle condizioni del titolo IV delle NTA del R.U.E..
Attività ricreative	U14 artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi U35.1A Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; U37.1 agriturismo, fattorie didattiche e sociali U16.1 e U16.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo	Risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia di tipo a), b), c); Ripristino tipologico
Esercizi pubblici (bar e ristoranti)	U14 artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi U35.1A Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; U37.1 Agriturismo, fattorie didattiche e sociali U10 Pubblici esercizi (bar e ristoranti) U16.1 solo relativamente ad attività culturali, ricreative e sportive	Risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia di tipo a), b), c); Ripristino tipologico
Attività terziarie	U14 artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi U35.1A Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; U37.1 agriturismo, fattorie didattiche e sociali U15 Studi professionali e piccoli uffici in genere	Risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia di tipo a), b), c); Ripristino tipologico
Deposito e ricovero attrezzi	U33.2 Deposito e ricovero attrezzi	Risanamento conservativo:

		Ristrutturazione edilizia di tipo a) a parità di SUL autorizzata.
Capannoni produttivi industriali e artigianali	U1. Abitazione civile nei casi previsti dall'art. 4.23 U33.1 Attività di coltivazione agricola, floricola e relativi edifici di servizio previo intervento di RE, DR e/o RT U35.1A Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti previo intervento di RE, DR e/o RT	Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Ristrutturazione edilizia di tipo B con cambio d'uso; Demolizione e ricostruzione tipologica con cambio d'uso; Ripristino tipologico con cambio d'uso; Delocalizzazione con demolizione e recupero di parte della SUL esistente ad usi abitativi ai sensi dell'art. 4.20 se previsto nella relativa scheda di Censimento degli edifici in territorio rurale
Allevamenti zootecnici	U1. Abitazione civile nei casi previsti dall'art. 4.20 U33.1 Attività di coltivazione agricola, floricola e relativi edifici di servizio previo intervento di RE, DR e/o RT U35.1A Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti previo intervento di RE, DR e/o RT	Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria solo se al di fuori del perimetro di 500 mt dai centri abitati e dalle zone urbanizzabili; Ristrutturazione edilizia di tipo B con cambio d'uso; Demolizione e ricostruzione tipologica con cambio d'uso; Ripristino tipologico con cambio d'uso; Delocalizzazione con demolizione e recupero di parte della SUL esistente ad usi abitativi ai sensi dell'art. 4.20
Ruderi o edifici parzialmente crollati	Qualora il manufatto non sia classificabile "rudere" è ammessa la destinazione d'uso del fabbricato preesistente.	Demolizione. Qualora sia dimostrata, tramite rilievo dettagliato, la sussistenza delle condizioni di cui all'appendice "definizioni" alle NTA del R.U.E. voce "rudere" e conseguentemente il manufatto non sia classificabile "rudere" è ammessa Demolizione e fedele ricostruzione con ripristino tipologico delle parti crollate a parità di superficie esistente anche in altra area di sedime all'interno dell'area di proprietà.
Edifici censiti dal PRG 2001 e non classificati nel Censimento degli edifici in territorio rurale	Vedi art. 4.7 NTA R.U.E.	Vedi art. 4.7 NTA R.U.E.
Edifici non classificabili	Vedi art. 4.7 NTA R.U.E.	Vedi art. 4.7 NTA R.U.E.

C2

Si considerano "corpi superfetativi" i corpi non organicamente inseriti nel fabbricato principale anche se muniti di regolare atto abilitativo. Qualora i suddetti corpi siano stati autorizzati possono essere recuperati a parità di superficie e destinazione d'uso in un corpo di fabbrica separato da quello principale, purchè non a destinazione abitativa. Qualora non siano stati autorizzati sono da intendersi quali superfetazioni come definite nell'appendice Definizioni e sono soggetti a solo intervento di demolizione.

C3

In tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli sono ammessi gli interventi edilizi come riportato nella scheda del Censimento degli edifici in zona rurale, ovvero in assenza di tale specifica, gli interventi di:

- a) Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Demolizione senza ricostruzione.

C4

L'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta, per le unità poderali (da intendere come unità fondiaria agricola nelle

presenti norme), cui erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- b) negli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione del vincolo nei Registri della Conservatoria.

C5

E' in ogni caso escluso, in un edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi. L'incremento edificatorio di un fabbricato che abbia ancora i requisiti di ruralità con originaria funzione abitativa è ammesso fino alla massima capacità edificatoria definita dalle presenti norme, salvo non sia diversamente previsto dalla schedatura di ricognizione del patrimonio edilizio rurale.

C6

Per gli edifici esistenti definiti "non classificabili" dal *Censimento degli edifici in territorio rurale* in quanto non accessibili, la classificazione in una delle tipologie definite dal Censimento deve essere proposta a cura del richiedente mediante presentazione di idonea documentazione fotografica, catastale e di altra natura. Tale riclassificazione verrà successivamente operata in seguito a istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico, mediante specifica Variante al R.U.E.. Fino a tale Variante, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il mantenimento dell'uso in essere alla data di adozione del R.U.E..

C7

Gli edifici esistenti non schedati dal Censimento degli edifici in territorio rurale allegato al RUE ma individuati nella cartografia del PRG previgente (tavole 7.1, 7.2 e 7.3 allegate alle presenti NTA) come "edifici di valore architettonico e storico" sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, negli "edifici senza alcun valore storico" sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento fino a che il fabbricato non verrà censito nel RUE mediante specifica variante cartografica su proposta a cura del richiedente."

C8

Per i fabbricati schedati nel Censimento degli edifici in territorio rurale compresi in ambito A.10, prevale la disciplina relativa all'Ambito A.10. Per questi fabbricati è ammesso l'intervento di nuova costruzione utilizzando l'indice relativo all'ambito A.10, o l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione a parità di superficie, volume fuori terra, sagoma e sedime, non sono ammessi volumi interrati.

Articolo 4.7bis – Ruedi ed edifici parzialmente crollati

C1

Negli edifici classificati come ruedi dal *Censimento degli edifici in territorio rurale* è ammesso il solo intervento di demolizione.

C2

La dimostrazione che un edificio non è "rudere" ma è "edificio parzialmente crollato" da parte del proprietario dell'immobile avviene con i criteri riportati nell'Appendice Definizioni.

C3

Qualora un immobile sia classificato nel *Censimento degli edifici in territorio rurale* come "edificio parzialmente crollato" ovvero qualora un rudere sia riclassificabile come "edificio parzialmente crollato" ai sensi del comma precedente, sono ammessi gli interventi e gli usi previsti dalla tabella 4.7. Per tali edifici non è ammesso l'ampliamento, né la realizzazione di locali interrati, ma la ricostruzione a parità di superficie e volume, anche in diversa area all'interno dell'unità poderale purchè contigua a quella in cui è localizzato il fabbricato originario. E' possibile modificare l'altezza interna senza alterare la linea di gronda ammettendo, a parità di superficie e volume, il cambio d'uso di locali da servizi ad abitativo.

E' tuttavia consentito l'incremento della SUL degli edifici parzialmente crollati, purchè con originario uso residenziale, in caso di adesione al Regolamento per il risparmio energetico e la bioedilizia per la parte oggetto di intervento fino al 17,5% in base alle modalità di incentivazione scelte.

C4

Non sono ammessi vani interrati che fuoriescono dalla sagoma del fabbricato, anche se non conteggiati nella SUL.

Articolo 4.8 - Fabbricati privi di interesse o pregio storico ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32 e fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola uso U1)

C1

Ai sensi dell'Articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa in presenza di una superficie minima aziendale di cui al precedente *art. 4.4 - Superfici aziendali minime e vincoli* e limitatamente ai soggetti titolati ai sensi del precedente *art. 4.5 - Soggetti abilitati e interventi ammessi*, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e non siano soddisfacibili attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente. La nuova costruzione è subordinata a PdC con ricognizione puntuale di tutto il patrimonio edilizio esistente, alla verifica della dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità, nonché la ricognizione di tutti gli atti abilitativi relativi al fabbricato oggetto di intervento.

C1 bis

Gli interventi di NC per l'uso U32 sono ammissibili esclusivamente negli ambiti A19.A di pianura, negli ambiti periurbani A.20, negli ambiti A19B e A19C.1 di particolare pregio.

C2

L'intervento di NC è ammissibile in un unico edificio con le caratteristiche tipologiche di cui alle *Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale*, fino a un massimo di 270 mq di SUL abitativa e per non più di tre alloggi.

Parametri edilizi:

- Altezza massima di ciascun fronte: 7,50 ml;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m;
- Distanza da fabbricati non appartenenti all' unità aziendale: 10 m;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.

Il secondo o terzo alloggio, se non funzionali alla conduzione del fondo e all'esercizio dell'attività agricola, sono soggetti al contributo di costruzione.

C3

Non è ammesso ampliamento per i fabbricati con originaria destinazione diversa dall'abitativo anche in seguito a sanatoria.

C4

Per tutti gli edifici esistenti con originaria funzione abitativa, anche se non previsto dal *Censimento degli edifici in territorio rurale*, è sempre ammesso il risanamento conservativo con cambio d'uso a fini abitativi della superficie esistente a servizi purchè interni al fabbricato, con altezza uguale o superiore a 2,70 ml e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, per non più di 3 alloggi. In tale intervento non sono ammesse modifiche alla sagoma esterna del fabbricato. Qualora un fabbricato di servizio sia costruito in aderenza ad un fabbricato residenziale ma sia identificabile come corpo separato, non è ammesso il cambio d'uso in abitativo, ma deve essere recuperato con intervento di demolizione e ricostruzione tipologica in un corpo separato.

C5 Omissis

~~Per gli edifici esistenti classificati dal PSC di valore storico architettonico o classificati dal RUE meritevoli di tutela con originaria funzione abitativa, anche qualora siano stati declassati a servizi,~~

per inagibilità, ecc.) è possibile con intervento di restauro e risanamento conservativo il totale recupero a fini abitativi della superficie esistente abitativa e a servizi purchè con altezza uguale o superiore a 2,70 ml e per non più di tre alloggi. Le superfetazioni e i corpi incongrui purchè autorizzati possono essere recuperati con ripristino tipologico a parità di superficie come servizi alle unità residenziali in un fabbricato separato. Sui corpi di servizio compresi nell'area di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico architettonico soggetti a risanamento conservativo, si può intervenire con ristrutturazione a parità di SUL e di altezza massima in base a dettagliato rilievo dell'esistente.

C6 omissis

Per gli edifici esistenti classificati meritevoli di tutela nel Censimento degli edifici in zona rurale con originaria funzione abitativa in qualunque ambito del territorio rurale è ammesso il risanamento conservativo con ampliamento tipologico, la demolizione e fedele ricostruzione dell'esistente con ampliamento tipologico, il ripristino tipologico con ampliamento che preveda la riproposizione dell'edificio originario in base a rilievo dettagliato dell'esistente, la modifica di elementi non originari (es. porticati non in sagoma, balconi, terrazzi, corpi aggiunti successivamente, ecc.) e l'ampliamento, purchè organicamente coerente con corpo originario e riconducibile alla tipologia tipica rurale come riportato nell'abaco dei tipi edilizi. È possibile negli interventi di ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia ricostruire fedelmente il portico esistente anche se fuori sagoma, qualora sia riconducibile al portico della casa colonica storica cesenate, chiuso su uno e entrambi i lati corti con apertura parziale del fronte, in base a un rilievo dettagliato. L'ampliamento massimo consentito è fino al 20% della Superficie utile lorda del fabbricato esistente a prescindere dall'uso dei locali e ad esclusione di corpi costruiti in aderenza non coerenti con il corpo di fabbrica originario. L'ampliamento è realizzabile ai sensi delle Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale, con recupero a fini abitativi della superficie esistente a servizi, purchè con altezza uguale o superiore a 2,70 ml e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, per non più di 3 alloggi.

L'uso residenziale è subordinato alla verifica che il fabbricato non sia stato declassato (a servizi, per inagibilità, ecc.) anche qualora non previsto dalla scheda del censimento.

C7

Per gli edifici esistenti classificati non meritevoli di tutela nel Censimento degli edifici in zona rurale con originaria funzione abitativa è ammesso:

- a) Negli ambiti A19.A, A.20 di pianura e rete ecologica in pianura, l'ampliamento tipologico senza contestuale demolizione e ricostruzione, ovvero la demolizione e ripristino tipologico anche con ampliamento in conformità all'abaco dei tipi rurali anche in diversa area di sedime all'interno della corte aziendale, fino a un massimo di 270 mq di SUL e per non più di 3 alloggi.

In tali ambiti, a nord della via Emilia, la demolizione e ripristino tipologico con o senza ampliamento può essere realizzata in un fabbricato ad un piano, con volumi compatti, di forma semplice, con pianta preferibilmente rettangolare, senza balconi o terrazze in falda, qualora siano apportate innovazioni tecnologiche e sia richiesta l'adesione al Regolamento per la bioedilizia e il risparmio energetico. Il fabbricato dovrà essere mitigato alla vista da strade pubbliche o di uso pubblico, con piantumazioni per una superficie non inferiore a 4000 mq realizzate con arbusti ed alberi ad alto fusto a macchia con sesto d'impianto 5 x 5 di cui il 25% di altezza non inferiore a 150 cm per una profondità non inferiore 20 mt. Qualora siano rispettate tali prescrizioni è possibile andare in deroga all'abaco dei tipi edilizi e alle norme di carattere morfologico contenute nell'art. 4.27 del presente regolamento in riferimento al corretto inserimento paesaggistico e alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura esterna del fabbricato;

- b) Negli ambiti A18, A19B, A19C1, A19C2, A20 di collina, è ammesso il Ripristino tipologico anche con ampliamento ovvero l'ampliamento tipologico fino al 50% della SUL del fabbricato esistente per i primi 100 mq di SUL e del 20% per i successivi mq. La SUL è conteggiata rispetto al fabbricato esistente a prescindere dall'uso dei locali e ad esclusione di corpi costruiti in aderenza ma non coerenti con il corpo di fabbrica originario. Il fabbricato esistente comprensivo dell'ampliamento tipologico non può

- superare i 270 mq di SUL complessiva, per non più di tre alloggi.
- c) Negli ambiti A17 e nella rete ecologica di collina è ammesso il Ripristino tipologico anche con ampliamento fino al 50% della SUL del fabbricato esistente per i primi 100 mq di SUL e del 20% per i successivi mq. La SUL è conteggiata rispetto al fabbricato esistente a prescindere dall'uso dei locali e ad esclusione di corpi costruiti in aderenza ma non coerenti con il corpo di fabbrica originario. Il fabbricato esistente comprensivo dell'ampliamento tipologico non può superare i 270 mq di SUL complessiva, per non più di tre alloggi;
 - d) È possibile negli interventi di ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia ricostruire fedelmente il portico esistente anche se fuori sagoma, qualora sia riconducibile al portico della casa colonica storica cesenate, chiuso su uno o entrambi i lati corti con apertura parziale del fronte, in base a un rilievo dettagliato.

Qualora all'interno del fabbricato abitativo siano presenti dei locali con destinazione a servizio, tale superficie può essere recuperata come uso abitativo in fase di ripristino tipologico con demolizione e ampliamento anche qualora tali locali abbiano un'altezza inferiore a mt. 2,70 purchè complessivamente la SUL del fabbricato ripristinato non superi i 270 mq.

L'ampliamento è realizzabile ai sensi delle Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale con recupero ai fini abitativi della superficie esistente a servizi anche modificando l'altezza per renderla uguale o superiore a mt 2,70.

E' contestualmente ammessa la realizzazione di volumi completamente interrati, esclusi dal conteggio della SUL, purchè ricadenti all'interno della sagoma netta del fabbricato esistente e accessibili dall'interno del fabbricato, senza modifica alcuna alla sistemazione del terreno circostante.

L'ampliamento tipologico senza contestuale demolizione e ricostruzione con ripristino tipologico prevede un ampliamento coerente con il fabbricato esistente e in sintonia con l'abaco dei tipi rurali per quanto possibile, con il miglioramento complessivo del fabbricato originario (ad esempio: sostituzione di avvolgibili con persiane, tamponatura di scale esterne, rimozione elementi aggettanti, eliminazione di rivestimenti in facciata, ecc.).

Ogni intervento di ampliamento tipologico non coerente con l'abaco dei tipi rurali è condizionato alla completa mitigazione visiva dell'intero fabbricato mediante realizzazione di piantumazione a macchia di profondità 15 mq ad L su almeno due lati del fabbricato. La piantumazione dovrà essere costituita di norma da 3 filari sfalsati, con essenze arbustive di altezza non inferiore a 100 cm e con alberi di circonferenza non inferiore a 14 cm piantati ogni 100 mq ovvero alla verifica della presenza in sito di quinte vegetali eventualmente integrabili con ulteriori essenze.

Qualora l'impianto attorno al fabbricato non sia tecnicamente praticabile, dovrà essere realizzata come compensazione un'area boscata di superficie pari a quattro volte quelle del fabbricato o dei fabbricati oggetto d'intervento per un minimo di mq 1000 complessivi con sesto di impianto minimo 10x10 utilizzando le essenze indicate nel Regolamento del verde, aventi circonferenza minima del tronco di cm 14.

Il bosco, avente anche valenza di rete ecologica, potrà essere realizzato in altra parte dell'area aziendale o di proprietà, ovvero in area per la ricostituzione della rete ecologica qualora ritenuto ammissibile dal Comune su proposta della Giunta Comunale. In tal caso il soggetto attuatore è tenuto a presentare contratto di prestazione di servizi con un vivaista per la realizzazione dell'impianto, la manutenzione biennale dell'area, comprensiva della sostituzione delle fallanze e del taglio del manto erboso, della potatura periodica, concimazione primaverile, smaltimento del materiale di risulta e irrigazione e regolare fideiussione pari all'importo pagato al vivaista incaricato a garanzia dell'effettiva messa a dimora e manutenzione biennale dell'area boscata.

L'area di mitigazione o l'area boscata non potrà cambiare destinazione d'uso né diminuire il numero di essenze vegetali e verrà individuata cartograficamente con presa d'atto mediante determina dirigenziale e recepimento in successive Varianti cartografiche di RUE o di POC come elemento costitutivo della rete ecologica e del sistema del verde comunale.

C7 bis

E' sempre consentito l'incremento della SUL dei fabbricati esistenti, meritevoli o non meritevoli di tutela, purchè con originario uso residenziale, in caso di adesione al Regolamento per il risparmio energetico e la bioedilizia per la parte oggetto di intervento fino al 17,5% in base alle modalità di incentivazione scelte, previa verifica del progetto di ampliamento da parte dei dipendenti del Servizio Edilizia Privata.

C8 Omissis

In tutti i casi in cui l'unità aziendale comprenda edifici classificati di interesse storico e architettonico dal P.S.C. e/o meritevoli di tutela sulla base del Censimento dei fabbricati in zona agricola con originaria funzione abitativa e declassato a funzione non abitativa prima della data di adozione del presente R.U.E., è ammesso il cambio di destinazione d'uso in abitativa nonché negli usi rurali compatibili con la tipologia degli edifici stessi (U37 – U35.1), purchè tale cambio d'uso sia contestuale al risanamento conservativo del fabbricato stesso e alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto.

Nel caso in cui tali fabbricati siano da demolire in seguito a PdC per Demolizione e nuova costruzione, il mantenimento del fabbricato è vincolato ad uso a servizi con intervento di risanamento conservativo e corresponsione degli oneri dovuti.

C8bis

I corpi a servizio dei fabbricati disciplinati al precedente comma 6, 7 e 8 non organicamente inseriti nel fabbricato principale ma autorizzati, possono essere recuperati in un corpo staccato ai sensi del precedente C3 dell'art.4.7 –*Censimento degli edifici in territorio rurale*, previa documentazione e/o rilievo di dettaglio. Il recupero ai fini abitativi dei servizi di cui sopra preclude l'edificazione di nuovi servizi all'abitazione in corpo staccato.

C9

I fabbricati ad uso abitativo compresi all'interno del perimetro di ambiti per nuovi insediamenti A12 e nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13 possono recuperare i locali a servizio, a fini abitativi mediante cambio d'uso senza modifiche all'involucro del fabbricato, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e fino a un massimo di tre alloggi.

C10

I fabbricati ad uso abitativo non di valore storico architettonico compresi nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13 possono delocalizzarsi con le modalità e gli incentivi previsti al capo 3C- sub ambiti A10.0.

C11

La variazione di destinazione d'uso da residenza rurale a residenza civile per i nuovi edifici è regolata dall'atto unilaterale d'obbligo; per gli edifici esistenti la variazione è ammessa solo qualora il fabbricato sia stato costruito da almeno 10 anni dalla data della richiesta.

Il cambio d'uso da uso U32 (abitazione agricola) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Articolo 10, comma terzo della legge 10/77, qualora non siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio. Entro i dieci anni il cambio d'uso suddetto è da considerare come abusivamente realizzato e, quindi, soggetto alle procedure sanzionatorie di legge. Fanno eccezione i casi di cambio d'uso da rurale a civile per perdita dei requisiti di ruralità ai sensi della Legge 26 Febbraio 1994 n. 133.

In caso di perdita di requisiti i fabbricati di servizio agricoli possono subire un cambio d'uso in fabbricati di servizio all'abitazione.

C12

Nei fabbricati a originaria destinazione residenziale è possibile insediare ONLUS per attività sociali, quali case famiglie, ecc. Qualora per questi usi, purchè ne venga documentata l'esistenza alla data di adozione della presente Variante al RUE (27 luglio 2011), sia necessaria la realizzazione di un fabbricato di servizio all'attività, è possibile la realizzazione di tale fabbricato fino ad una Sul massima di mq. 80. nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati di servizio come disciplinato dall'art. 4.27.

C13

Negli interventi di NC, AM, DR, RE, RT, RC non sono ammesse soluzioni decorative che introducano elementi stilistici e formali estranei al costruito compositivo unitario nel concetto della citazione storica eclettica quali a titolo d'esempio timpani, colonnati, trabeazioni, bifore, colonnine o pilastri di tipo ornamentale ecc. nonché rimandi a tipi costruttivi di altre epoche o luoghi quali a titolo d'esempio trulli, baite, edifici prismatici piramidali, ecc.

C14

È possibile realizzare senza concorrere alla verifica della capacità edificatoria le ali laterali, purché aperte, dei fabbricati ad uso abitativo in zona rurale riconducibili ai tipi colonici della pianura e collina forlivese in coerenza con l'abaco dei tipi edilizi.

Articolo 4.8 bis – Fabbricati ad uso abitativo (U32 e U1) di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti urbani esterni al centro storico e edifici meritevoli di tutela

C1

Il RUE disciplina gli interventi sugli edifici di pregio storico culturale e testimoniale individuati nelle tavole C1, C2 e C3 mediante:

- schede di analisi e disciplina attuativa (Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico) in cui sono specificati i tipi edilizi, gli interventi edilizi ammissibili ed eventuali prescrizioni particolari;
- abaco del processo tipologico (Appendice c) in cui sono riportati i tipi edilizi riscontrati nel territorio comunale;
- le disposizioni di cui ai successivi commi.

C2 *Disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse*

La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti Norme. Le destinazioni d'uso ammesse sono riportate all'art. 4.7. ovvero tabella relativa agli Edifici di origine rurale meritevoli di tutela e agli Edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti urbani esterni al centro storico

C3

L'intervento deve essere di norma esteso all'intero edificio, sono consentiti interventi riferiti a parti purché il progetto comprenda l'inquadramento complessivo dell'edificio, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:

l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;

l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso.

C4

La SCIA o il Permesso di Costruire devono prevedere:

- la demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi incompatibili con l'edificio storico ed il contesto ambientale, salvo quanto previsto dal comma 5 lett. d);
- l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate negli elaborati Schede di analisi e disciplina attuativa (Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico).

C5 *Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari*

Al fine di preservare e/o ripristinare i caratteri storico-tipologici originali degli edifici sono da osservare le seguenti disposizioni:

- a) Sistemi strutturali cellulari: Il riutilizzo funzionale delle cellule, intendendosi per queste lo spazio delimitato da strutture murarie portanti, deve tener conto delle dimensioni della

cellula stessa e del sistema delle aperture esistenti (porte e finestre). Occorre comunque operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellula originale riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni.

b) Le strutture verticali portanti devono essere integrate e consolidate, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, pietra arenaria, ecc.). Possono essere ripristinate quelle parti di muratura dissestate e realizzate con malte completamente incoerenti, utilizzando nuovi sistemi strutturali murari continui portanti e nella medesima posizione della muratura originaria.

c) Solo qualora l'intero edificio si presenti in avanzato stato di degrado strutturale irreversibile da dimostrarsi attraverso una specifica relazione tecnica, da allegare alla richiesta di titolo abilitativo, contenente:

- planimetrie e prospetti, almeno in scala 1/50, dello stato di fatto in cui siano evidenziate le parti crollate e/o collabenti;
- repertorio fotografico particolareggiato atto ad illustrare quanto sopra;
- individuazione planimetrica dei corpi edilizi storici e dei corpi aggiunti estranei alla tipologia originaria;

sarà possibile dare luogo ad un intervento di Ripristino tipologico e)¹ con le seguenti prescrizioni:

1. demolizione e fedele ricostruzione dell'intero edificio con il medesimo sedime, sagoma e volume con l'esclusione dei corpi aggiunti estranei alla tipologia originaria e fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici;
2. sono ammessi aggiustamenti del sedime e della sagoma per attuare il ripristino di strutture murarie originarie;
3. è consentito lo spostamento del sedime solo qualora l'edificio risulti localizzato in aree non idonee all'edificazione (fasce di rispetto stradali, di elettrodotti, in aree classificate nelle carte del dissesto come frane o a rischio idraulico). Lo spostamento del sedime dovrà avvenire immediatamente al di fuori dell'area non idonea.
4. dovrà essere conservata la posizione, la conformazione e l'andamento della scala originaria con le possibilità di inserire nuove scale di cui alla successiva lettera j);
5. dovranno essere conservate la posizione e le dimensioni delle aperture originarie (porte e finestre) con la possibilità di dare luogo alle modifiche illustrate nella successiva lettera e);
6. valgono, per quanto applicabili, le ulteriori disposizioni di cui al presente comma.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per gli edifici per i quali è stato già riconosciuto l'avanzato stato di degrado strutturale e disposto, nella schedatura di cui all'elaborato "Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico", l'intervento edilizio di Ripristino tipologico e).

d) E' prevista la possibilità di recuperare la superficie dei corpi aggiunti estranei alla tipologia originaria, come specificata nell'elaborato Abaco del processo tipologico (Appendice c), in un nuovo edificio da destinarsi a servizi alla residenza (garage, cantina, deposito) e da realizzarsi nella medesima corte rurale con le seguenti prescrizioni:

1. la medesima Sul dei corpi edilizi demoliti;
2. il nuovo edificio dovrà essere in legno o muratura, con copertura a falde, priva di partizioni interne e di servizi igienici, le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di m 1,80 e uno o più portoni con infisso privo di vetro di dimensioni non minori di m 2,00 di larghezza;
3. Dcs (distanze dalle strade): come da Codice della strada;

¹ Invece del previsto intervento di Restauro e risanamento conservativo d)

4. Dcp (distanze dai confini di proprietà): 5,00 m, è inoltre consentita l'edificazione a confine, come disposto dal codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 5. H max: 3,30 m.
- e) La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) nell'organismo edilizio dipende dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti originarie che dovrà essere mantenuta e ove occorre integrata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucaure dovranno essere coerenti con quelle originali esistenti.
La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) é inoltre ammissibile alle seguenti condizioni:
1. ove siano riscontrabili tracce e/o cesure nelle murature riconducibili all'impianto originario;
 2. in presenza di aperture di garage o altro tipo di apertura di recente formazione é possibile attuarne il completo tamponamento o modificarne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente nel prospetto dell'edificio storico;
- f) La finitura del paramento murario relativo alle fronti dovrà essere conservata, se originaria o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di finitura originaria:
1. con intonaco a base di calce;
 2. a faccia a vista con stuccatura - rasatura a base di calce ed inerte idoneo.
- Il tipo di rasatura e di finitura dei giunti nelle murature oppure la tonalità di colore dell'intonaco o della tinta devono essere autorizzate dal Servizio Edilizia Privata del Comune mediante idonee campionature (cm 40x60 min.) sulla base della tavolozza dei colori riportata in Appendice d) alle presenti Norme.
Devono essere conservati eventuali elementi in cotto (cornici, marcapiani, marcadavanzali, ecc.). Solo nel caso in cui tali elementi risultino completamente degradati occorrerà attuarne il ripristino. La composizione dei nuovi elementi e la natura del materiale utilizzato dovrà essere uguale a quella originale.
- g) Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno). Non è consentita alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde se non per attuare il ripristino di situazioni originarie, per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'inserimento delle necessarie coibentazioni.
- h) Non è ammessa la realizzazione di balconi, pensiline e terrazzi in falda di qualsiasi tipo. E' consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura;
- i) .Il manto di copertura e lo sporto di gronda devono essere coerenti con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare i tipi di manto e conseguente sporto di gronda ammessi sono:
1. in coppi di laterizio di recupero nel manto superiore;
 2. lo sporto di gronda deve essere uguale a quello preesistente e/o quelli riscontrabili nell'edilizia storica rurale del territorio comunale.
- Non sono ammessi sporti della copertura nei timpani laterali se non già esistenti e terminali di comignoli in cemento a vista. I canali di gronda ed i pluviali sono da realizzarsi in lamiera di rame.
- j) Le scale originali e le relative murature di contenimento dovranno essere conservate intervenendo soltanto, ove sia necessario, con opere integrative necessarie all'irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate

occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita.

Le nuove scale, in aggiunta a quella originale, non potranno essere in muratura ma solo realizzate con strutture di tipo leggero (per esempio: in ferro o legno). Sono fatti salvi casi particolari debitamente motivati sulla base di una relazione storico – tipologica.

C6 *Interventi di integrazione e completamento tipologico*

Per gli organismi edilizi che presentano caratteri tipici incompiuti è ammessa l'integrazione e il completamento tipologico in adeguamento ai tipi riportati nell'Abaco del processo tipologico (Appendice c).

I tipi edilizi per i quali è possibile dare luogo agli adeguamenti, le modalità e condizioni d'intervento sono riportate negli schemi grafici di seguito riportati (schema 1, 2, 3) con i seguenti ulteriori limiti:

- a) Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;
- b) Dcp distanze dai confini di proprietà: 5,00 m

L'ammissibilità degli interventi è subordinata:

- alle limitazioni e ai divieti previsti negli strumenti urbanistici sovraordinati (PSC e Piano stralcio di Bacino);
- al mantenimento dell'invarianza idraulica;
- alla corresponsione del contributo costruzione (fatti salvi i casi di esonero) e alla monetizzazione, nei casi previsti dalle presenti Norme, delle dotazioni territoriali;
- al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale della funzione svolta;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

Sono inoltre ammesse soluzioni compositive innovative che introducano nuovi e diversi elementi di dialogo con l'edificio storico e il contesto rurale (con riferimento ad una progettualità di ricerca diversa dalle consuete interpretazioni del passato) ferme restando le superfici utile lorde e le altezze massime previste negli schemi grafici.

C7

L'attribuzione del tipo edilizio riportata nelle Schede di analisi e disciplina attuativa (Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico) potrà essere diversamente valutata dalla CQAP, su proposta dell'Ufficio, solo a seguito del rilievo planimetrico di ogni piano dell'edificio, almeno in scala 1/200, corredato da repertorio fotografico di tutti i prospetti e dell'analisi storica tipologica atta a dimostrare la rispondenza ad altro tipo edilizio come illustrato nell'Abaco del processo tipologico (Appendice c).

C8

Per gli edifici esistenti classificati dal PSC di valore storico architettonico o classificati dal RUE meritevoli di tutela con originaria funzione abitativa, anche qualora siano stati declassati a servizi, per inagibilità, ecc., è possibile con intervento di restauro e risanamento conservativo il totale recupero a fini abitativi della superficie esistente abitativa e a servizi purché con altezza uguale o superiore a 2,70 ml e per non più di due alloggi. Sui corpi di servizio compresi nell'area di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico architettonico soggetti a risanamento conservativo, si può intervenire con ristrutturazione a parità di SUL e di altezza massima in base a dettagliato rilievo dell'esistente nel rispetto dell'art. 4.27.

C9

Per gli edifici esistenti classificati meritevoli di tutela nel Censimento degli edifici in zona rurale individuati nelle tavole C1, C2 e C3 con originaria funzione abitativa in qualunque ambito del territorio l'uso residenziale è subordinato alla verifica che il fabbricato non sia stato declassato (a servizi, per inagibilità, ecc.) anche qualora non previsto dalla scheda del censimento.

C10

In tutti i casi in cui l'unità aziendale comprenda edifici classificati di pregio storico culturale e testimoniale e/o meritevoli di tutela sulla base del Censimento dei fabbricati in zona agricola con originaria funzione abitativa e declassato a funzione non abitativa prima della data di adozione del presente R.U.E. (29/07/2008), è ammesso il cambio di destinazione d'uso in abitativa nonché negli usi rurali compatibili con la tipologia degli edifici stessi (U37 – U35.1), purchè tale cambio d'uso sia contestuale al risanamento conservativo del fabbricato stesso e alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto

Nel caso in cui tali fabbricati siano da demolire in seguito a PdC per Demolizione e nuova costruzione, il mantenimento del fabbricato è vincolato ad uso a servizi con intervento di risanamento conservativo e corresponsione degli oneri dovuti.

INCREMENTO LATERALE DI CORPI EDILIZI AD UN PIANO

E' ammesso per gli organismi edilizi riconducibili ai TIPI 1.1a, 1.1b, 1.1c e 1.2a come individuati nelle Schede di analisi e disciplina attuativa



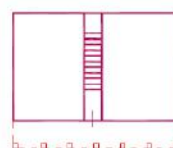
piano terra



piano primo

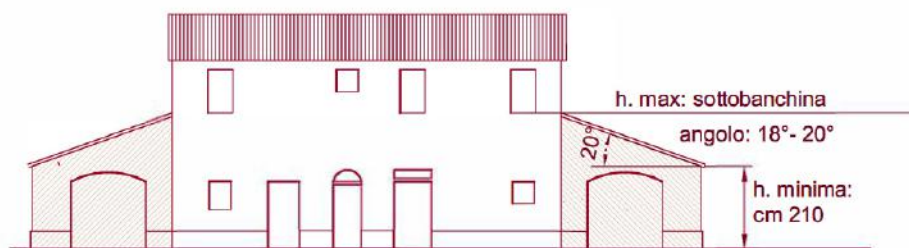


coperture



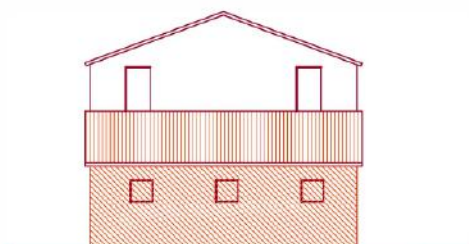
piano primo

Variante con portico senza ai laterali.



prospetto fronte principale (schema)

dimensione max: derivata dalla interpolazione delle misure di cui sopra (h. max e angolo). Il nuovo corpo edilizio dovrà comunque rispettare le proporzioni riscontrabili nell'edilizia storica.

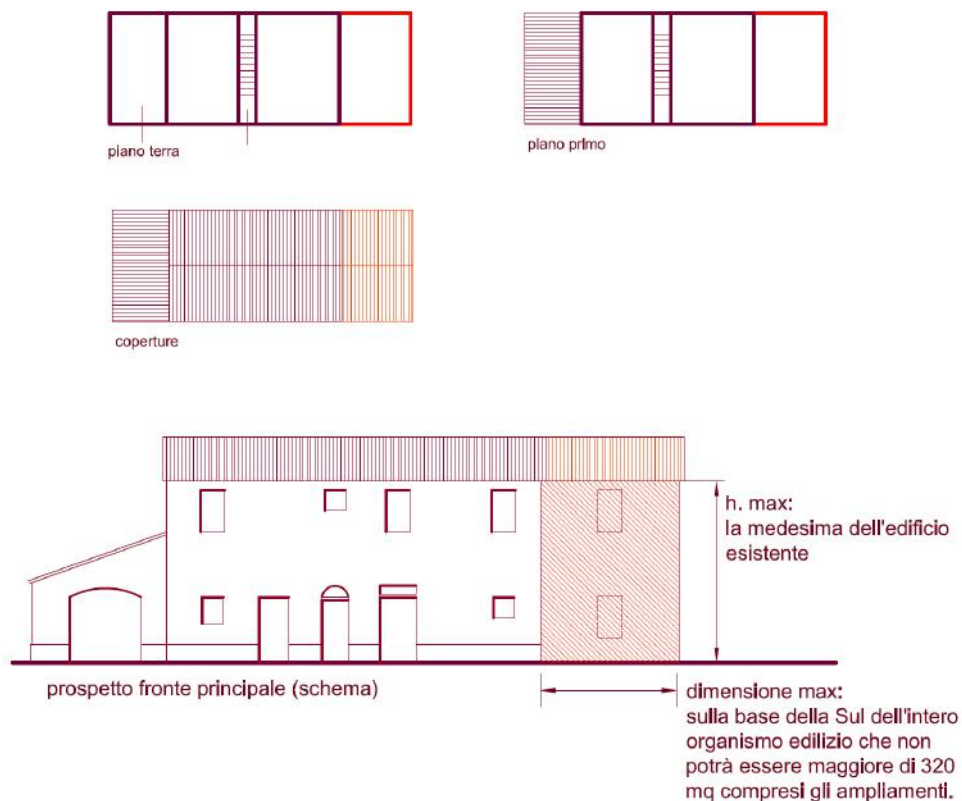


prospetto fronte laterale (schema)

La forma e le dimensioni delle aperture (portoni sul fronte e finestre sul fianco) dovranno essere coerenti con quelle dell'edificio esistente

Schema 1

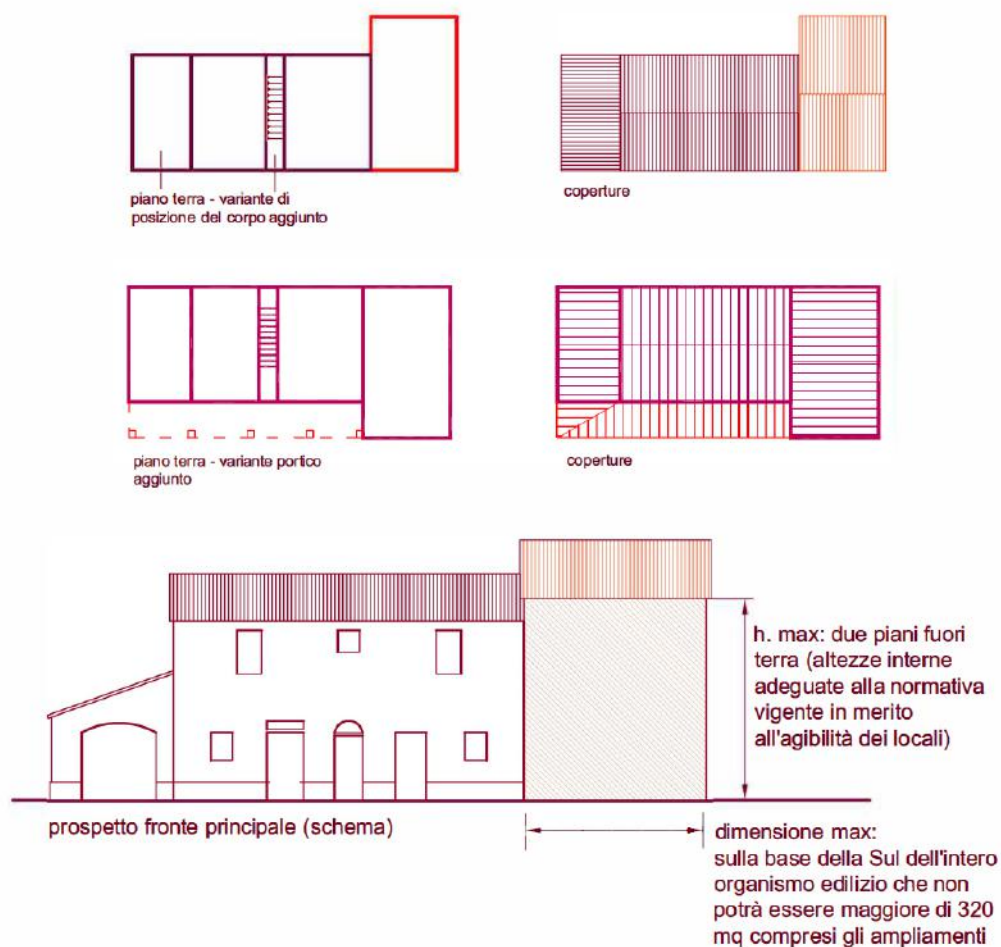
INCREMENTO LATERALE DI UNA CELLULA SU DUE PIANI
E' ammesso per gli organismi edilizi riconducibili ai TIPI 1.1a, 1.1b e 1.2a come individuati nelle Schede di analisi e disciplina attuativa



Il nuovo corpo edilizio dovrà comunque rispettare le proporzioni riscontrabili nell'edilizia rurale storica. La scala dell'organismo originario dovrà essere conservata o ripristinata; l'eventuale nuova scala in aggiunta dovrà essere realizzata in materiali di tipo "leggero" (per esemp. in ferro o legno). La forma e le dimensioni delle aperture (porte e finestre) dovranno essere coerenti con quelle dell'edificio esistente. La finitura del paramento murario (integgratura o altro) dovrà essere uniforme per l'intero organismo edilizio (compreso ampliamento)

Schema 2

INCREMENTO LATERALE DI UN NUOVO ORGANISMO in adeguamento al TIPO 1.1b. E' ammesso per gli organismi edilizi riconducibili ai TIPI 1.1a e 1.2a come individuati nelle Schede di analisi e disciplina attuativa



La scala dell'organismo originario dovrà essere conservata o ripristinata; è ammessa nella parte ampliata una nuova scala strutturale (in c.a. o altro).
La finitura del paramento murario (tinteggiatura o altro) potrà essere diversa per la parte ampliata.

Schema 3