



UNIONE DI COMUNI DELLA ROMAGNA FORLIVESE - UNIONE MONTANA

COMUNE DI BERTINORO

STATO MODIFICATO



# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PARTE II

**Disciplina particolareggiata degli ambiti  
Marzo 2021**



## INDICE

TITOLO 2.....	
DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE .....	
CAPO 2.A - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	
Articolo 2.1- Sistema dei crinali e sistema collinare.....	
Articolo 2.2- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua.....	
Articolo 2.3- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico.....	
Articolo 2.4 - Elementi di interesse storico - testimoniale: Viabilità storica e panoramica.....	
Articolo 2.5 - Divieto di installazioni pubblicitarie.....	
CAPO 2.B - LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ, DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI.....	
Articolo 2.6 - Disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.....	
Articolo 2.7 - Permeabilità dei suoli.....	
Articolo 2.8 - Acque reflue.....	
CAPO 2.C - PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO - INSEDIATIVO.....	
Articolo 2.9 - Rischio idrogeologico - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica.....	
Articolo 2.10 - Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano.....	
CAPO 2.D - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	
Articolo 2.11 - I Siti della Rete Natura 2000.....	
Articolo 2.12 – La rete ecologica.....	
CAPO 2E - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI.....	
Articolo 2E.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	
Articolo 2E.2 – Dotazioni di qualità urbana e aree per attrezzature e spazi collettivi .....	
Parcheggi pubblici (UI e UA).....	
Articolo 2E.3 - Parcheggi: definizioni, dotazioni minime e requisiti tipologici.....	
Articolo 2E.4 – Monetizzazione di aree per dotazioni territoriali.....	
CAPO 2.F – DOTAZIONI ECOLOGICHE.....	
Articolo 2F.1 - Verde pubblico e privato .....	
CAPO 2.G – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	
Articolo 2G.1 - Classificazione delle strade.....	
Articolo 2G.2 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane.....	
Articolo 2G.4 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	
Articolo 2G.5 - Infrastruttura di ricarica elettrica.....	
CAPO 2.H – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	
Articolo 2H.1 – Elettrodotti, antenne radio TV e disposizioni per la tutela da inquinamento elettromagnetico relative fasce di rispetto.....	
Articolo 2H.2 – Gasdotti.....	
Articolo 2H.3 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale.....	
CAPO 2.I - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....	
Articolo 2I.1 - Classificazione acustica del territorio comunale.....	
CAPO 2.J - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	
Articolo 2J.1 – Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale.....	
CAPO 2.H - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DA ATTIVITA' A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE .....	
Articolo 2H.1 – Disciplina delle attività a rischio di incidente rilevante e riduzione dell'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale	
CAPO 2K.1 – DISPOSIZIONI PER LE AREE OGGETTO DI PROCEDIMENTO DI BONIFICA.....	
TITOLO 3 .....	
REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI AMBITI CONSOLIDATI, DA RIQUALIFICARE E DI NUOVA PREVISIONE.....	
CAPO 3.A – PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	
Articolo 3A.1 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale.....	
Articolo 3A.2 – Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica.....	
Articolo 3A.3– Trasferimento dei potenziali edificatori .....	
Articolo 3A.4– Elementi di indirizzo generali.....	
CAPO 3.B – DISCIPLINA DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A12.....	
Articolo 3B.1 - Ambiti per i nuovi insediamenti (A12) a prevalente destinazione residenziale.....	
CAPO 3C – DISCIPLINA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI A10.....	
Articolo 3C.1 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi.....	
Articolo 3C.2 Sub - ambiti A10.0 con capacità edificatoria da trasferire.....	

---

Articolo 3C.3 Sub - ambiti A10.1 residenza con giardino e parco privato	
Articolo 3C.4 Sub - ambiti A10.2 di completamento residenziale.....	
Articolo 3C.5 Sub - ambiti A10.2.B di completamento residenziale soggetti a convenzione.....	
Articolo 3C.6 Sub - ambiti A10.3 di riarticolazione urbana.....	
Articolo 3C.7 Sub - ambiti A10.4 di riarticolazione urbana con tipologia a villa.....	
Articolo 3C.8 A10.5.– Sub Ambiti soggetti a P.U.A.....	
Articolo 3C.9 A10.7.– Verde privato.....	
<b>CAPO 3.D DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE A13.</b>	
Articolo 3D.1 - Ambiti specializzati per attività produttive e terziarie (A13): articolazione – destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale.....	
Articolo 3D.2 – Sub Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il POC.....	
Articolo 3D.3 - Sub Ambito A.13.2.1 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario	
Articolo 3D.4 - Sub Ambito A.13.2.2 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale produttivo.....	
Articolo 3D.5 - Sub Ambito A13.2.3 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario - ricettivo.....	
Articolo 3D.6 - Sub Ambito A13.3 Ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C.	
Articolo 3D.2 – Norme sul commercio.....	
Articolo 3D.3 – Distributori di carburante.....	
<b>CAPO 3.E – ARMONIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI CON IL CONTESTO.....</b>	
Articolo 3E.1 – Procedure di valutazione delle proposte progettuali nel territorio consolidato.....	
Articolo 3E.2 – Sagoma e caratteristiche principali dei fabbricati.....	
Articolo 3E.3 – Coperture.....	
Articolo 3E.4 - Facciate degli edifici e prospetti sulle vie principali .....	
Articolo 3E.5 – Scale.....	
Articolo 3E.6 – Progetti guida per i centri abitati e le frazioni .....	
Articolo 3E.7 – Contestualizzazione degli impianti.....	
Articolo 3E.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	
Articolo 3E.12 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	
Articolo 3E.13 - Soppalco.....	
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE .....</b>	
Articolo 4.1 – Articolazione del territorio rurale.....	
Articolo 4.2 – Condizioni d'intervento.....	
Articolo 4.3 - Usi previsti e consentiti.....	
Articolo 4.4 – Superfici aziendali minime e vincoli.....	
Articolo 4.5 - Soggetti abilitati e interventi ammessi.....	
Articolo 4.6– Trasferimento di volumi in territorio rurale.....	
Articolo 4.7 –Censimento degli edifici in territorio rurale.....	
Articolo 4.7bis –Ruderi ed edifici parzialmente crollati.....	
Articolo 4.8 - Fabbricati privi di interesse o pregio storico (uso U32 e uso U1).....	
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.....	
Articolo 4.9- Fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33.1).....	
Articolo 4.10 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata, vendita diretta al pubblico di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35.1A).....	
Articolo 4.11 Cantine per produzione, degustazione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e olivicoli (uso U35.1B).....	
Articolo 4.12 Impianti agroalimentari (uso U35.2).....	
Articolo 4.13 - Capanni per il ricovero attrezzi non al servizio della produzione agricola.....	
Articolo 4.14 - Attività agrituristiche multifunzionali, fattorie didattiche e fattorie sociali (uso U37.1).....	
Articolo 4.15 –Parchi didattici (uso U37.2).....	
Articolo 4.16 - (eliminato).....	
Articolo 4.17 - Foresterie aziendali (uso U38).....	
Articolo 4.18 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive e piscine in ambito rurale.....	
Articolo 4.19 - Serre.....	
Articolo 4.20 - Attività zootecniche industriali (uso U34.1).....	
Articolo 4.21 - Attività zootecniche aziendali (uso U34.2).....	
Articolo 4.22 - Allevamenti speciali, custodia di animali e cimiteri per animali domestici (Uso U.39.1) .....	
Articolo 4.23 – Fabbricati in territorio rurale incompatibili con l'attività agricola .....	
Articolo 4.24 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	
Articolo 4.25 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la	

protezione civile.....	
Articolo 4.26 – Opere per la tutela idrogeologica.....	
Articolo 4.27 - Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale.....	
TITOLO 5 .....	
COMPETENZE PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....	
CAP 5.A - PIANI ATTUATIVI - OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE.....	
Articolo 5.2 - Progetti e programmi per settori specifici (eliminato).....	
Articolo 5.3 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.).....	
Articolo 5.4 - Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata.....	
Articolo 5.5 - Procedura di valutazione per i P.U.A. di iniziativa pubblica.....	
Articolo 5.6 - Approvazione e validità dei P.U.A.....	
Articolo 5.7 - Elementi costitutivi e procedura di approvazione dei Piani di Investimento in Azienda Agricola (P.I.A.A.).....	
CAPO 5.B – DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI.....	
Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP).....	
Articolo 5.11 - Parere preventivo della Commissione (eliminato).....	
Articolo 5.13 - Soggetti aventi titolo.....	
Articolo 5.25 – Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici, impianti, infrastrutture e manufatti	
CAPO 5.D - ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA.....	
Articolo 5.30 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità.....	
TITOLO 6 .....	
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	
Articolo 6.1 - Attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione.....	
Articolo 6.2 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione.....	
TITOLO 7 .....	
SANZIONI.....	
Articolo 7.1- Sanzioni.....	
APPENDICE .....	
Articolo A.5 - Definizioni relative al territorio rurale.....	
Articolo A.5.1 - Unità fondiaria agricola.....	
Articolo A.5.2 - Azienda agricola di nuova formazione.....	
Articolo A.5.3 - Superficie fondiaria dell'unità agricola.....	
Articolo A.5.4 - Superficie agricola utilizzata (SAU).....	
Articolo A.5.5 - Centro aziendale agricolo.....	
Articolo A.5.7 - Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.A.) .....	
Articolo A.5.8 – Imprenditore agricolo a titolo professionale .....	
Articolo A.5.9 – Imprenditore agricolo .....	
Articolo A.5.10 – Coltivatore diretto .....	
Articolo A.5.11 - Allevamento ad uso familiare, aziendale ed intensivo.....	
Ristrutturazione edilizia (RE).....	
Cambio d'uso (CD).....	
USI.....	

---



## TITOLO 2 DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

### CAPO 2.A - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO

#### **Articolo 2.1- Sistema dei crinali e sistema collinare**

##### **C1**

Gli interventi di NC, AM, DR, RT, TR, RE sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti compresi entro una fascia di 50 mt dalle linee di crinale come riportate nelle tav. P1, P2 e P3 del R.U.E. devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. nuovi manufatti possono essere realizzati solo qualora si dimostri l'impossibilità di realizzarli in altra area di proprietà e comunque nelle aree in cui lo studio di inserimento paesaggistico dimostri la minima interferenza visiva con il crinale;
- b. l'altezza massima fuori terra del fabbricato non deve superare i 7,00 mt;
- c. negli interventi di NC e AM fuori sagoma le sagome dei fabbricati devono essere regolari e non di eccessiva lunghezza (il rapporto tra i lati del fabbricato deve essere al massimo 2:1);
- d. negli interventi di NC e AM fuori sagoma l'orientamento del fabbricato deve essere coerente con la stabilità del versante, previa verifica geologica;
- e. i volumi devono essere parzialmente interrati qualora lo consenta l'orografia del terreno;
- f. per tutti i manufatti, a destinazione abitativa e servizi agricoli, le coperture devono essere tradizionali e le gronde avere uno sporto limitato ai sensi dell'art. 4.27.

##### **C2**

Lungo le linee di crinale ed entro una fascia di 50 mt dalle linee di crinale come individuale nelle tavole B1 di P.S.C. e nelle tavole P1, P2 e P3 di R.U.E. devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- vanno evitati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- sono vietati la realizzazione di nuove strade o di reti tecnologiche in superficie salvo che non siano previsti in strumenti di pianificazione sovracomunale ai sensi dell'art 2.8 del P.S.C.
- negli interventi di NC e TR (trasferimento di volumi) ad esclusione degli interventi di RC, RE, RT e AM, si deve comunque tenere l'estradosso del colmo del fabbricato sotto la linea di crinale, tranne per i casi in cui l'orografia del terreno o il sistema boschivo sia tale da non rendere percettibile la linea di crinale, mediante rilievo planoaltimetrico effettuato dal richiedente l'intervento e sopralluogo sul posto da parte dell'Ufficio Tecnico, nonchè studio di inserimento paesaggistico che dimostri il corretto inserimento del manufatto nel contesto ambientale.

#### **Articolo 2.2- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

##### **C1**

Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuate nella tav. B1 del P.S.C., gli interventi sono disciplinati dall'art. 2.4 del P.S.C..

##### **C2**

Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua riportate nelle tavole P1, P2 e P3 del R.U.E. non sono ammessi interventi di NC, AM, DR, TR, RT, RE per i seguenti usi:

- U9: Distributori di carburante;
- U23: attività manifatturiere industriali;
- U24 Attività manifatturiere industriali del settore agroalimentare
- U27: attività per il recupero (...) di rottami
- U28: Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica
- U34: Attività zootecniche
- U44.1: Impianti di trattamento dei rifiuti
- U44.2: Impianti eolici e fotovoltaici
- U45: Impianti di trasmissione via etere

##### **C3**

Vanno evitati sbancamenti o riempimenti di terreno salvo presentazione di progetto di realizzazione di rete ecologica che preveda la rinaturalizzazione dell'area per l'80% dell'area oggetto di intervento previo parere favorevole del Servizio Tecnico di Bacino e della CQAP di miglioramento dello stato dei suoli rispetto all'attuale.

---



### **Articolo 2.3- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico**

C1

Le zone ed elementi di interesse storico-archeologico sono disciplinati dall'art. 2.9 del P.S.C..

### **Articolo 2.4 - Elementi di interesse storico - testimoniale: Viabilità storica e panoramica**

C1

La viabilità storica e panoramica compresa nel territorio comunale è costituita dall'asse storico della via Emilia che attraversa tutto il territorio comunale. Tale viabilità è regolamentata dal P.T.C.P. e dal P.S.C. agli art.li 2.12 e 2.13.

C2

Lungo i tratti di viabilità storica e panoramica è vietato in particolare l'edificazione di nuovi manufatti edilizi per una fascia singola di 20 m dal bordo della viabilità sul lato a favore di veduta o doppia su entrambi i lati nel caso di doppia veduta.

### **Articolo 2.5 - Divieto di installazioni pubblicitarie**

C1

Le installazioni pubblicitarie sono disciplinate dall'art. 2.15 del P.S.C.

## **CAPO 2.B - LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ, DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI**

### **Articolo 2.6 - Disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

C1

Le acque meteoriche, provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

### **Articolo 2.7 - Permeabilità dei suoli**

C1

Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'Articolo 2.8 - *Acque reflue* seguente e dell'art. 2F.1 – *Verde pubblico e privato* e nel rispetto della definizione di superficie permeabile di cui all'art. 1.2.1 delle NTA parte I .

## **CAPO 2.C - PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO - INSEDIATIVO**

### **Articolo 2.10 - Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano**

C1

Nelle tavole di Progetto del R.U.E. sono individuati i pozzi e le opere di presa delle acque destinate all'uso potabile, come desunti dalle Tavole 4d e 1j del P.S.C., per i quali trovano applicazione la definizione delle zone di rispetto definite dal D.P.R. 236/88 e D.Lgs. 152/2006. Nel caso in cui la cartografia riporti pozzi e punti di presa non più esistenti non si applicano le prescrizioni previste per le relative aree di tutela.

C2

La tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano è disciplinata all'art. 2.25 del P.S.C.

C3

Entro le zone di rispetto, costituite dalle porzioni di territorio circostanti le zone di tutela assoluta, sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata, per un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa, delimitate ai sensi dell'Articolo 94 comma 4 del Decreto Legislativo n. 152/2006, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
-



- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
- m) la stabulazione di bestiame.

In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'Articolo 121 del D.Lgs. 152/2006), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.

#### C4

Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 4/2007, della Delibera dell'Assemblea Legislativa regionale 96/2007, nonché delle altre disposizioni di leggi regionali in materia, fermo restando quanto disposto al precedente comma 1.

#### C5

Entro le zone di rispetto, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:

- a) messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate con la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- b) esclusione della realizzazione di vani interrati non a servizio della residenza (cisterne per liquami inquinanti, ecc.); nel caso di progetti di riuso di vani interrati esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati;
- c) le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

#### C6

Entro le zone di rispetto, in adempimento alle norme nazionali e regionali, sono esclusi, oltre a quanto indicato al comma 3, incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- a. attività produttive artigianali e industriali
- b. attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
- c. attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata

mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA, lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 3 precedente; l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

#### C7

Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti.

#### C8

Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione.

## **CAPO 2.D - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI**

### **Articolo 2.11 - I Siti della Rete Natura 2000**

**C1**

Le aree SIC e ZSC vengono individuate sulla base della direttiva "Habitat" (92/43/CEE "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche") che ha introdotto l'obbligo di conservare gli habitat e le specie di interesse comunitario minacciate di estinzione, mentre le aree ZPS vengono individuate sulla base della direttiva "Uccelli" (79/409/CEE "Conservazione degli uccelli selvatici") che si prefigge l'obiettivo della protezione e della gestione delle specie di uccelli, in particolare dei migratori e dei rispettivi habitat, che vivono allo stato selvatico sul territorio europeo. L'individuazione di tali aree costituisce l'ossatura del sistema della Rete Natura 2000 la cui finalità prioritaria è la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

**C2**

Il P.S.C. riporta nella Tav. 2b (e il R.U.E. recepisce nelle tav. P1, P2 e P3), oltre all'individuazione degli elementi fisici che costituiscono la Rete Ecologica, anche la perimetrazione dell'area SIC, "Meandri del fiume Ronco", appartenenti alla Rete Natura 2000, come recepite dalle disposizioni vigenti alla data di adozione del Piano, che costituiscono parte integrante del sistema territoriale provinciale.

**C3**

Nelle zone di cui al primo comma occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto il profilo socio-economico ed ambientale, atte a garantire uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie in essi presenti, e consentire il raccordo di tali politiche con le esigenze di sviluppo socio-economico locali.

**C4**

Relativamente alla realizzazione delle infrastrutture, il P.O.C. deve garantire un alto grado di permeabilità biologica, che dovrà essere confrontabile con quella esistente, e devono altresì prevedere misure di mitigazione finalizzate alla ricostituzione della continuità dei punti critici di passaggio e al potenziamento della qualità ambientale. In particolare, vanno incentivate le soluzioni progettuali che prevedono, in sede di realizzazione di nuovi assi viari o di ammodernamento di assi viari esistenti, l'inserimento di strutture utili all'attraversamento della fauna unitamente alla costituzione, entro un'area di rispetto definita, di elementi arborei e arbustivi finalizzata al mantenimento della biodiversità presente e alla mitigazione visiva delle opere.

**C5**

Nelle aree di cui al presente Articolo, il R.U.E. persegue l'obiettivo di introdurre un sistema di gestione dell'agricoltura che preservi le componenti di interesse ecologico e che permetta di qualificare l'area ai fini della biodiversità complessiva.

**C6**

Nelle valutazioni di cui alla L.R. 7/04 costituiscono riferimento per la pianificazione comunale e per gli interventi da parte di soggetti pubblici e privati sia le norme paesistiche, che disciplinano le attività e gli usi consentiti, che il Quadro Conoscitivo della Relazione di incidenza del P.T.C.P..

**C7**

Le aree in cui si verifica una sovrapposizione tra i siti della Rete Natura 2000 e le aree di riconnessione delle reti ecologiche individuate nelle Tavole del P.T.C.P. contrassegnate dal numero 5 "Schema di assetto territoriale", si configurano, in ragione della duplice valenza a loro attribuita, come ambiti prioritari nei quali indirizzare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni insediative e infrastrutturali.

**C8**

In caso di mancata effettuazione della valutazione d'incidenza ovvero in caso di comportamenti difformi da quanto nella medesima previsto vengono applicate le sanzioni riportate nel titolo VII delle presenti NTA.

### **Articolo 2.12 – La rete ecologica**

**C1**

Il P.S.C. nelle tavole contrassegnate dalla sigla B4 recepisce e amplia gli ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche, individuati nelle tavole contrassegnate dal numero 5 del P.T.C.P., e assume gli obiettivi e le finalità indicate dal medesimo piano, così da contribuire, per quanto di competenza, al perseguimento della realizzazione della rete ecologica provinciale.

**C2**

Il sistema di rete ecologica rappresentato nella Tav. 2b del P.S.C. è specificato nelle Tavole P1 e P2, P3 del R.U.E. come sistema di aree diversamente connotate per le quali il P.O.C. e il R.U.E., per le rispettive competenze, definiscono le modalità di attuazione nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del P.T.C.P.

**C3**

Nel rispetto e alle condizioni del TITOLO IV delle presenti norme, all'interno della rete ecologica sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, ampliamento. La nuova costruzione, la

ristrutturazione edilizia pesante con la demolizione e ricostruzione e il trasferimento volumi sono ammessi solo nel rispetto del Regolamento per il risparmio energetico e la bioedilizia e/o per aziende agricole che in tali zone producano in modalità biologica e comunque al di fuori di una fascia di 50 mt dai corsi d'acqua principali e secondari e dai canali consortili.

#### **C4**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di ampliamento e di trasferimento volume sono condizionati alla mitigazione visiva del manufatto edilizio o alla sua compensazione alle condizioni riportate all'art. 4.27. Gli interventi compensativi dovranno essere preferibilmente concentrati vicino alle aste fluviali o ai corsi d'acqua ed essere messi in relazione al sistema di siepi campestri di cui al successivo comma.

#### **C5**

Gli interventi di cui al comma 4, in attuazione dell'art. 2.28 delle norme del PSC, dovranno inoltre prevedere l'introduzione, qualora non esistenti, o il potenziamento, di siepi campestri, cioè di un sistema di siepi in grado di fornire corridoi ecologici e costituire un connettivo diffuso, che si traduca in una serie di microcorridoi e di piccole unità di habitat, per permettere il ripristino della biodiversità.

#### **C6**

In rete ecologica non possono essere effettuati tagli di alberi, disboscamenti, ecc. se non previo reimpianto di un numero doppio di esemplari, preferibilmente nelle aree connesse ecologicamente a corridoi fluviali o naturalistici, previa verifica delle essenze nel rispetto del Regolamento comunale del verde o di uno specifico studio da parte di tecnico competente in materia.

#### **C12**

Per i nuovi insediamenti produttivi attuati con il P.O.C. è prevista la realizzazione di rete ecologica in misura non inferiore al 25% della ST dell'intero ambito (o sub-ambito) da attuare.

## **CAPO 2E - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

### **Articolo 2E.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

#### **C1**

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi tra cui piazzole per cassonetti dei rifiuti e contenitori per il recupero dei materiali riciclabili da ricavare in appositi spazi stradali ovvero su area privata aperta su strada previa verifica con Hera;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade con relativa alberatura (1 albero ad alto fusto ogni 10 ml, ovvero a distanza maggiore in base all'essenza piantumata secondo quanto disciplinato dal Regolamento del verde, da prevedere nella viabilità principale di lottizzazione), gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili di larghezza non inferiore a 250 cm da prevedere nella viabilità principale di lottizzazione, le fermate e le eventuali stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- g) i parcheggi pubblici P1 al diretto servizio degli insediamenti, comprendente aree di sosta per automezzi, per motocicli e per biciclette;
- h) il verde pubblico al diretto servizio degli insediamenti;
- i) le infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici;

Sono inoltre compresi tra le infrastrutture di urbanizzazione gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

#### **C2**

Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture come previsto al successivo comma 3.

#### **C3**

I nuovi insediamenti soggetti a P.U.A. devono disporre delle dotazioni di cui successivi punti a), b), c), d) e) f) g); gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione devono disporre delle dotazioni minime di cui ai punti a), b), d), e), g); gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico e restauro e risanamento conservativo con aumento di carico urbanistico devono disporre delle dotazioni minime di cui ai punti a), d), e), g) del seguente elenco:

- a) allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- b) allacciamento ad un collettore fognario pubblico, di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto o,

comunque, conformi alle disposizioni di cui al D. Lgs. 152/2006 e smi;

- c) spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- d) accessibilità ad una strada pubblica o privata di uso pubblico dotata di impianto di illuminazione;
- e) spazi di parcheggio pubblico in misura non inferiore a 10 mq ogni 100 mq di ST derivante da intervento con incremento di carico urbanistico;
- f) spazi di verde pubblico al diretto servizio degli insediamenti;
- g) allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, il titolo abilitativo deve prevedere l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio mediante convenzione o atto d'obbligo ovvero alla monetizzazione delle aree da destinare a verde pubblico e/o parcheggio pubblico come disciplinato dal successivo articolo 2E.4.

**C4**

In caso di intervento edilizio diretto, in tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi (oneri di urbanizzazione primaria) per la realizzazione ovvero per l'adeguamento di quelle già realizzate nei limiti fissati dalla Delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione.

**C5**

In caso di intervento edilizio convenzionato, qualora il concessionario realizzi tutte o parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, verrà scomputato dall'onere di cui al comma precedente la quota relativa alla percentuale di lavori realizzati in riferimento all'incidenza degli oneri U1 indicati nella sopra citata Delibera comunale.

**C6**

Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria e compreso il cambio d'uso con o senza opere, ad esclusione del cambio d'uso da rurale a civile per la perdita dei requisiti, le opere di urbanizzazione primaria minime, di cui al comma 1, per le quali deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- a) strada di accesso in stabilizzato e ghiaio non asfaltata;
- b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- c) rete di distribuzione interna dell'acqua;
- d) allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da A.U.S.L. e da ARPA.

## **Articolo 2E.2 – Dotazioni di qualità urbana e aree per attrezzature e spazi collettivi**

**C1**

Costituiscono dotazioni di qualità urbana le attrezzature e spazi collettivi nonché le urbanizzazioni per l'infrastrutturazione degli insediamenti di cui al precedente articolo. Le attrezzature e spazi collettivi (UA), il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come di seguito articolati:

- a) strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuola materne, elementari e medie);
- b) strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e incubatori di imprese;
- c) strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) strutture per attività culturali, associative e politiche;
- e) luoghi per il culto;
- f) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili dalla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali, marittime e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica
- g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

Non sono computabili tra le aree di cui ai precedenti punti le aiuole e le alberature stradali, né le aree verdi che non raggiungono la superficie minima continua di mq 50.

**C2**

In tutto il territorio consolidato, nel Centro storico, negli ambiti di trasformazione e riqualificazione -soggetti a P.U.A. o intervento diretto- e nel territorio rurale, ciascun intervento finalizzato all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento o intervento esistente, ivi compresi l'ampliamento o la sopraelevazione di un manufatto esistente ed il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico, comporta l'onere a carico del privato di provvedere al

reperimento e alla cessione al Comune delle aree per le dotazioni di qualità urbana nonché alla loro eventuale realizzazione come riportato ai commi seguenti, ad eccezione dei lotti non edificati compresi in P.U.A. già attuati, ovvero alla loro monetizzazione.

#### C3

Per gli **usi residenziali in ambiti consolidati e nei P.U.A.** deve essere garantita la disponibilità di dotazioni di qualità urbana di carattere comunale in misura non inferiore a 42mq ogni 100mq di ST edificata o con incremento di carico urbanistico, di cui:

- 32 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili dalla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali, marittime e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica (per gli interventi in aree non comprese in P.U.A. tali aree sono da reperire in sito qualora il Piano preveda tali spazi oppure da monetizzare);
- 10 mq di aree per parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento.

#### C4

Le dotazioni di qualità urbana di cui al precedente comma 3 e al successivo comma 5, qualora riferite ad ambiti già individuati e disciplinati nel RUE e/o nel POC, devono essere garantite in riferimento alla ST come stabilita da RUE e POC approvati prima del 28/01/2014, senza tener conto della percentuale di incremento fissata al fine di assicurare l'equivalenza rispetto alla nuova definizione tecnica uniforme regionale di ST

#### C4bis

Le dotazioni aggiuntive derivanti da incremento di superficie in seguito ad adesione al Regolamento per il Risparmio energetico e la bioedilizia possono essere monetizzate. All'interno dei PUA e nelle nuove costruzioni la monetizzazione è subordinata alla verifica della sostenibilità territoriale.

#### C5

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a P.U.A. deve inoltre essere garantita la disponibilità delle seguenti dotazioni di qualità urbana di carattere comunale:

**38 mq** di aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune di cui:

- almeno 9 mq per l'istruzione dell'obbligo, asili nido e scuole materne
- almeno 4 mq per attrezzature di interesse comune: strutture per i servizi socio-assistenziali di base (strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri), strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, strutture per attività culturali, associative e politiche.

Qualora non si ravvisi nel Programma delle Opere pubbliche la necessità di realizzare tali opere nell'arco di validità del P.U.A., tali aree devono essere cedute e attrezzate a verde o rete ecologica da parte del richiedente.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tali aree all'interno del P.U.A. previa delibera di Giunta municipale e parere dell'Ufficio Tecnico è possibile monetizzarle oppure realizzarle e cederle a verde o rete ecologica fuori dall'ambito di trasformazione purchè in misura doppia e all'interno di aree destinate alla costituzione della rete ecologica o di aree destinate ad attrezzature pubbliche.

#### C6

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso nonché per gli interventi su fabbricati esistenti con la medesima destinazione che comportano incremento di carico urbanistico, sono stabilite le seguenti dotazioni minime:

Nuovi insediamenti da attuare con P.U.A.: 5% della ST per parcheggi pubblici, a cui vanno aggiunti 10mq ogni 100 mq di ST per parcheggi pubblici e 10% della STer per verde pubblico di mitigazione. E' possibile monetizzare parte delle aree a verde pubblico purchè in superficie non superiore al 10% di quanto dovuto.

Lotti compresi in P.U.A. convenzionati: nessuna dotazione.

Lotti ad intervento diretto non ricadenti in P.U.A.: 10mq ogni 100 mq di ST per parcheggi pubblici e 10% della SF – riferita all'intero lotto- per verde pubblico di mitigazione da monetizzare, a cui aggiungere il costo di un albero ad alto fusto ogni 50 mq di ST ovvero con la piantumazione diretta o contratto di piantumazione e gestione/manutenzione per due anni con un vivaista in aree pubbliche destinate a tale scopo o a rete ecologica.

#### C7

Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali nonché per gli interventi su fabbricati esistenti con la medesima destinazione che comportano incremento di carico urbanistico, sono stabilite le seguenti dotazioni minime:

Nuovi insediamenti da attuare con P.U.A.: 50% della ST per parcheggi pubblici e 60% della ST per verde pubblico (attrezzato e/o di mitigazione)

Lotti compresi in P.U.A. convenzionati: nessuna dotazione.

Lotti ad intervento diretto non ricadenti in P.U.A.: 10mq ogni 100 mq di ST per parcheggi pubblici e 60% della ST per verde pubblico da monetizzare, a cui aggiungere il costo di un albero ad alto fusto ogni 50 mq di ST ovvero con la piantumazione diretta o contratto di piantumazione e gestione/manutenzione per due anni con

un vivaista in aree pubbliche destinate a tale scopo o a rete ecologica.

#### C8

Vanno inoltre aggiunti, tra la dotazione di minima di standard di qualità urbana, ai sensi delle NTA del P.S.C.:

- nei P.U.A.: **6 ml** ogni 100 mq di ST di **piste ciclabili** di larghezza pari a 2.50 mt al netto dei cordoli, da garantire almeno lungo tutta la viabilità principale all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A. in continuità a tratti di viabilità ciclabile esistenti o previsti in aree limitrofe e da monetizzare per la parte residua. Possono essere ammessi percorsi ciclopedonali di larghezza complessiva pari a 3,5 mt. ;
- per gli interventi edilizi diretti che comportano aumento di carico urbanistico ai sensi del comma 2 (nel rurale solo per interventi di NC e AM per uso U1 – U32 – U35.1 - U35.2 – U37.1): **4 ml** ogni 100 mq di ST di **piste ciclabili** di larghezza pari a 2.50 mt da monetizzare, previa decisione di GM, che valuterà i casi in cui si ritenga necessaria la cessione (totale o parziale) delle aree da cedere per pista ciclabile, ad esclusione di interventi all'interno di PUA precedentemente convenzionati.
- Per interventi diretti nel territorio rurale di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, cambio d'uso: **4 ml** ogni 100 mq di ST di **piste ciclabili** di larghezza pari a 2.50 mt da monetizzare. Nel territorio rurale la monetizzazione è subordinata a verifica della possibilità di ripristino o nuova realizzazione della viabilità podereale all'interno dell'unità fondiaria agricola da utilizzare come percorsi ciclopedonali da asservire ad uso pubblico con atto unilaterale d'obbligo.

Tabella 2E.2 – Aree a standard pubblico da realizzare e cedere distinte per zone omogenee

Standard pubblici	Aree residenziali		Aree produttive		Aree terziarie		Zona rurale
	Intervento diretto	Da attuarsi con P.U.A.	Intervento diretto	Da attuarsi con P.U.A.	Intervento diretto	Da attuarsi con P.U.A.	Intervento diretto
Parcheggi pubblici (UI e UA)	10 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di STer	10 mq ogni 100 mq di ST	50 mq ogni 100 mq di ST	
Verde pubblico	32 mq ogni 100 mq di ST (**)	32 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di SF riferita all'intero lotto (**)	10 mq ogni 100 mq di STer	60 mq ogni 100 mq di ST (**)	60 mq ogni 100 mq di ST	
Aree per altre attrezzature e pubbliche		38 mq ogni 100 mq di ST (*)					
Pista ciclabile	4 ml ogni 100 mq di ST da monetizzare	6 ml ogni 100 mq di ST	4 ml ogni 100 mq di ST da monetizzare	6 ml ogni 100 mq di ST	4 ml ogni 100 mq di ST da monetizzare	6 ml ogni 100 mq di ST	6 ml ogni 100 mq di ST

(\*) da attrezzare a verde pubblico e cedere oppure da monetizzare su valutazione dell'Amministrazione comunale

(\*\*) solo per gli interventi attuati senza P.U.A.: da attrezzare a verde pubblico e cedere oppure da monetizzare a discrezione dell'Amministrazione comunale

#### C9

Gli oneri per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti per gli interventi diretti nelle aree non soggette a P.U.A. per la realizzazione e manutenzione delle suddette opere da parte dell'Amministrazione comunale. Per interventi edilizi diretti all'interno di PUA già convenzionati, trascorsi 10 anni dalla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione, ulteriori interventi edilizi sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione, integralmente nel caso l'area sia stata riclassificata come ambito consolidato esistente A10 o A13, ovvero pagando la differenza rispetto al conteggio aggiornato degli oneri, in caso l'area ricada all'interno di un PUA, di un PIP o di un PEEP con convenzione ancora in corso di validità. Per i P.U.A. sono dovuti i soli oneri di urbanizzazione secondaria, necessari per la realizzazione di attrezzature pubbliche di livello comunale o sovracomunale, di parchi pubblici o territoriali, di parcheggi di rango urbano, mentre gli standard a verde pubblico e parcheggio pubblico quantificati ai sensi dei precedenti commi essendo a diretto servizio dell'insediamento devono essere realizzati e ceduti dal proponente senza scomputo di oneri. In tutti i P.U.A. le quantità minime di dotazioni territoriali sono quelle definite dal presente articolo. L'eventuale rappresentazione cartografica delle dotazioni territoriali all'interno del perimetro del P.U.A. è indicativa e può essere modificata in sede di presentazione di Piano particolareggiato, fermo restando la cessione e realizzazione delle dotazioni territoriali riportate nella scheda P.U.A. relativa e comunque in misura non inferiore a quanto definito dal presente articolo. E' inoltre ammissibile una variazione nella localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e delle strade di progetto rispetto a quanto previsto dalla scheda di attuazione qualora verifiche della rete tecnologica, o particolari condizioni morfologiche dei suoli costituiscano evidente motivazione per tali modifiche, previo parere favorevole dell'Ufficio tecnico.

#### C10

Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali (nei casi in cui non sia adottata la



monetizzazione) devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la fine dei lavori o il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (con presentazione di fideiussione da presentare al momento del ritiro del titolo abilitativo e da restituire al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere reperite secondo le modalità di cui al precedente *comma 5*.

#### C11

**Usi ammissibili** – Nelle aree per attrezzature e spazi collettivi sono ammessi i seguenti usi:

Gruppo di Funzioni n. 2 – U4 Attività espositive fieristiche e congressuali;

Gruppo di Funzioni n. 4 – U15 limitatamente a strutture come incubatori di imprese o strutture simili;

Gruppo di Funzioni n. 8 Funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico ai sensi del vigente Regolamento in materia, i seguenti ulteriori usi:

- U 10 Pubblici esercizi.
- U 11 Commercio al dettaglio o ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali.

#### **Categorie di intervento e parametri edilizi**

Simboli grafici diversi contraddistinguono, nelle tavole del R.U.E. e del P.O.C., le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi. Sono sempre ammessi gli interventi di:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia

Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste, si applicano le seguenti prescrizioni d'intervento:

- a) aree per attrezzature collettive civili e religiose, servizi socio-assistenziali e incubatori d'impresa
  - UF max = 0,50 mq/mq
  - Hmax= 9,50 mt
  - SP min = 50%
- b) aree per servizi scolastici e per lo sport in locali chiusi:
  - UF max = 0,60 mq/mq
  - Hmax= 9,50 mt
  - SP min = 50%.
- c) aree per verde pubblico e parchi urbani e territoriali:
  - UF max = 0,05 mq/mq
  - Hmax= 4,00 mt
  - SP min. = 90%
- d) aree per verde pubblico attrezzato per lo sport (spogliatoi, depositi, servizi, ecc.):
  - UF max = 0,20 mq/mq
  - Hmax = 9,50 mt (ad esclusione delle tribune)
  - SP min. = 70%;

Per le attrezzature pubbliche sono dovuti parcheggi pertinenziali ai sensi della normativa di settore e comunque in misura non inferiore a quanto previsto nella successiva tabella 2E.3.

#### C12 - Prescrizioni particolari per usi socio – sanitari

Per le aree che in cartografia sono classificate come "socio – sanitarie soggette a prescrizioni particolari" tale uso è subordinato all'esito favorevole della valutazione preventiva verificando con gli Enti competenti la compatibilità della struttura da insediare rispetto al contesto urbanistico.

#### **Articolo 2E.3 - Parcheggi: definizioni, dotazioni minime e requisiti tipologici**

##### C1

I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- a.- P0 = Parcheggi e autorimesse pertinenziali privati di competenza degli edifici che trovano la loro disciplina nel fascicolo "RUE - norme";
- b.- P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione degli insediamenti
- c. - P2= Parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento .

##### C2

I parcheggi pubblici (PPu) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità



degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

I parcheggi pubblici (PPu) sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

#### **C3**

I parcheggi di urbanizzazione degli insediamenti (P1) sono parcheggi pubblici (PPu) che debbono soddisfare, in modo diffuso le esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dei nuovi insediamenti. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione degli insediamenti (P1) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura minima di 10 mq ogni 100 mq di ST.

La loro esistenza o previsione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio del permesso di costruire.

Le aree per parcheggi P1 non sono individuate graficamente negli elaborati di piano. Esse, di norma, vanno localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate.

Nel caso di P.U.A. è quest'ultimo a definire graficamente la localizzazione dei P1 e/o a stabilirne le regole.

Negli ambiti consolidati i parcheggi P1 debbono essere reperiti all'interno dell'area d'intervento, sagomando opportunamente la recinzione per garantirne il pubblico utilizzo e l'accesso da strada pubblica o di uso pubblico.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e cambio d'uso, è consentita la loro localizzazione in aree diverse purché ubicati a distanza non superiore a ml.300 dall'area d'intervento.

#### **C4**

I parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento (P2) sono parcheggi pubblici (PPu) di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio a servizio della collettività.

Nella cartografia di R.U.E sono individuati con apposita simbologia i parcheggi pubblici (P2) che consistono di almeno 25 stalli, la cui dotazione può rappresentare motivo di attenuazione della richiesta di parcheggi pubblici per i pubblici esercizi ricadenti nel perimetro della "Città del Vino" e della "Città delle acque", di cui al capo 3C.

#### **C5**

In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento nonché negli interventi di Cambio d'Uso e negli interventi di Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia, qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pubblici in rapporto alla ST dell'intervento per la sola parte oggetto di richiesta di permesso di costruire o D.I.A., nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella 2E.2 del precedente articolo.

#### **C14**

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni multipiano ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni multipiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti - auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione di area pubblica.

#### **C15**

Nei parcheggi pubblici e pertinenziali devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, nel numero prescritto dalle apposite normative.

#### **C16**

I parcheggi pertinenziali alle attività di spettacolo e intrattenimento (PP0) individuati con apposita simbologia nella tavola di progetto in scala 1:5.000, si attuano mediante atto unilaterale d'obbligo che vincola l'uso a parcheggio alla destinazione in atto dell'attività di spettacolo ed intrattenimento rispetto alla quale il parcheggio si configura come dotazione pertinenziale. La richiesta di atto abilitativo per ottenere l'uso a parcheggio deve essere corredata da relazione e rilievo plani-altimetrico, fotografico e delle essenze preesistenti e da idonea garanzia fideiussoria al Comune che permetta il ripristino dei luoghi in caso di cessata attività. Il parcheggio deve essere realizzato su terreno trattato a prato corto o su terreno battuto, con viabilità e spazi di manovra in ghiaio e caratteristiche delle strade bianche in zona rurale. Vanno inoltre previste mitigazioni arboree e arbustive lungo il perimetro delle aree destinate a tali usi. Tali mitigazioni andranno potenziate in corrispondenza di abitazioni limitrofe. Non sono ammessi interventi infrastrutturali che modificano lo stato dei luoghi e il valore paesaggistico del territorio. Eventuali "filari e siepi meritevoli di tutela" individuati nella tav. B2 del P.S.C. dovranno essere valorizzati e potenziati in fase di realizzazione del parcheggio.

#### **C17**

Possono essere realizzati parcheggi pertinenziali alle attività di pubblico esercizio e ristoranti esistenti, purché realizzati su terreno trattato a prato corto e purché sia garantito l'uso pubblico. Tali parcheggi individuati con apposita simbologia nella tavola di progetto in scala 1:5.000, si attuano mediante atto unilaterale d'obbligo che vincola l'uso a parcheggio alla destinazione in atto dell'attività rispetto alla quale il parcheggio si configura

come dotazione pertinenziale. La richiesta di atto abilitativo per ottenere l'uso a parcheggio deve essere corredata da relazione e rilievo plani-altimetrico, fotografico e delle essenze preesistenti e da idonea garanzia fideiussoria al Comune che permetta il ripristino dei luoghi in caso di cessata attività. Vanno inoltre previste mitigazioni arboree e arbustive lungo il perimetro delle aree destinate a tali usi. Tali mitigazioni andranno potenziate in corrispondenza di abitazioni limitrofe. Non sono ammessi interventi infrastrutturali che modifichino lo stato dei luoghi e il valore paesaggistico del territorio. Eventuali "filari e siepi meritevoli di tutela" individuati nella tav. B2 del P.S.C. dovranno essere valorizzati e potenziati in fase di realizzazione del parcheggio.

#### **Articolo 2E.4 - Monetizzazione di aree per dotazioni territoriali**

##### **C1**

La monetizzazione riguarda la corresponsione del valore dell'area che dovrebbe essere ceduta come dotazione di parcheggio pubblico, di area per attrezzature pubbliche o di area per pista ciclabile con valore determinato in base al valore dei terreni stimato a fini IMU. La monetizzazione delle aree a verde è pari a 20 euro a mq di superficie da cedere, valore stimato adeguato nelle aree interstiziali tra il territorio rurale e gli ambiti consolidati in cui si realizzeranno i parchi urbani di nuova previsione. Tale valore può essere motivatamente modificato con delibera di Consiglio comunale. I valori unitari delle monetizzazioni vengono periodicamente aggiornati in base agli indici ISTAT. La monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico è riportata nel fascicolo "RUE - norme".

##### **C2**

Nel Centro storico, nelle zone di recupero e riequilibrio, nelle aree produttive, nonché in territorio rurale, negli interventi diretti di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso o aumento di unità immobiliari, ristrutturazione edilizia con cambio d'uso o aumento di unità immobiliari e cambio d'uso in attività che comportano un aumento di carico urbanistico si applica la monetizzazione nei casi previsti dal precedente articolo 2E.2 commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8 nonché nei casi previsti dalla tabella 2E.2.

E' inoltre possibile è procedere alla monetizzazione nei casi previsti dall'art. 2E.2 comma 4 bis.

##### **C3**

Le risorse finanziarie, acquisite dal Comune in seguito a monetizzazione delle aree per dotazione territoriale pubblica, dovranno essere riservate al reperimento di aree per attrezzature pubbliche e parcheggi pubblici e alla loro eventuale realizzazione, di parchi pubblici, nonché al miglioramento delle strutture pubbliche esistenti.

##### **C4**

Negli interventi soggetti a P.U.A. si può applicare la monetizzazione nei casi previsti all'articolo 2E.2 commi 5, 6 e 8, con i valori riportati nella Delibera di Giunta Comunale n. 161 del 10/10/2013 e s.m.i.

##### **C5**

Negli interventi soggetti a Scheda di Attuazione di POC si può applicare la monetizzazione nei casi previsti all'articolo 2E.2 commi 5 e 8 con i valori riportati nella Delibera di Giunta Comunale n. 161 del 10/10/2013 e s.m.i. tabella "SCHEDE DI ATTUAZIONE POC".

##### **C6**

In Centro storico, ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare fuori terra o sottoterra posti auto pertinenziali, è possibile monetizzare la superficie degli stalli per le auto destinandoli alla realizzazione di un parcheggio con posti auto riservati in prossimità al Centro storico, mediante individuazione di apposito capitolo nel Bilancio comunale.

## CAPO 2.F – DOTAZIONI ECOLOGICHE

### Articolo 2F.1 - Verde pubblico e privato

C1

In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Gli interventi di manutenzione, sistemazione e realizzazione del verde in ambito urbano ed extraurbano sono disciplinati dal *Regolamento comunale del verde*. Le disposizioni del presente R.U.E. costituiscono indirizzo per gli atti tecnico - amministrativi conseguenti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

C2

L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto può avvenire unicamente alle condizioni di cui al citato *Regolamento comunale del verde*.

C3

L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta, oltre alle sanzioni previste al successivo *art. 7.1-Sanzioni*, anche le sanzioni previste dal Dlgs n. 267/2000.

C4

Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da integrare per quanto possibile le alberature preesistenti tra le essenze elencate nel *Regolamento comunale del verde* aventi diametro del tronco superiore a 20 cm, rilevato a 1 metro dal colletto, e da non offenderne l'apparato radicale. Nel caso di abbattimento si concorderà con l'Ufficio Tecnico il reimpianto di nuova alberatura.

C5

Fatte salve le zone nelle quali sia espressamente prescritta la quota minima di superficie permeabile, in tutti gli interventi edilizi residenziali e terziari di Nuova Costruzione, Ricostruzione ed Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) pari al 25% della Superficie Fondiaria dell'intero lotto, di cui il 50% dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità ed allestita secondo le modalità del *Regolamento comunale del verde* e l'ulteriore 50% con grigliati o betonelle inerbite o giardini pensili.

C6

Per le aree produttive, comprese le grandi e medie strutture di vendita da 2500 mq, in tutti gli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione ed Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) pari al 12,5% della Superficie Fondiaria dell'intero lotto, di cui il 50% dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità ed allestita secondo le modalità del *Regolamento comunale del verde* e l'ulteriore 50% con grigliati o betonelle inerbite o giardini pensili.

Nel rispetto della normativa sulla invarianza idraulica, qualora non sia possibile realizzare la quota di copertura vegetale, è possibile monetizzare il costo delle alberature di cui al successivo comma e della gestione/manutenzione per i successivi due anni per una superficie doppia rispetto all'area permeabile da realizzare nel lotto, per incrementare e mantenere le aree verdi comunali. Per insediamenti produttivi realizzati prima del 2005 è possibile inoltre monetizzare anche la restante quota di superficie permeabile.

Fino alla individuazione del costo delle monetizzazioni arboree nel *Regolamento comunale del verde* tali superfici vengono monetizzate al costo di 2,5 euro/mq.

C7

Deve essere garantita una pianta ogni 50 mq per la parte di superficie permeabile con copertura vegetale di cui non meno della metà ad alto fusto.

Le essenze da mettere a dimora, scelte tra quelle riportate nel *Regolamento comunale del verde*, e con le caratteristiche indicate dal medesimo Regolamento, devono essere specificate nella domanda di permesso di costruire.

C8

Gli edifici a destinazione abitativa e i relativi servizi localizzati in aree destinate a verde pubblico e compresi in parte o in tutto in fascia di rispetto stradale possono delocalizzarsi trasferendo superficie e volume in ambito rurale di pianura alle condizioni dettate dall'art. 4.6 – Trasferimento volumi, con possibilità di ampliamento fino a 270 mq di ST.

## CAPO 2.G – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Articolo 2G.1 - Classificazione delle strade

C1

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L.vo 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

C2

---

Le indicazioni del P.S.C. e del P.O.C. relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

## **Articolo 2G.2 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane**

### **C1**

Usi ammessi:

Gruppo di Funzioni n. 8, eccettuati U50, U51, U56.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

- U 8.1 Per l'attività mercati
- U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

Sono ammesse, inoltre, sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano e depositi attrezzi e materiali di Ente Pubblico.

### **C2**

Tipi di intervento consentiti: tutti. Nel SIC ogni intervento dovrà essere subordinato a Valutazione d'incidenza.

### **C3**

La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a: 7,50 mt nelle strade private di uso pubblico (con carreggiata non inferiore a 6,00 mt) e 9,50 mt nelle strade pubbliche (con carreggiata non inferiore a 6,50 mt). I marciapiedi e i percorsi ciclopedonali preferibilmente dovranno essere progettati ad una quota di circa 5-7 cm maggiore rispetto alla carreggiata stradale, purchè protetti da parcheggi, aiuole, fittoni o altri elementi di arredo.

### **C4**

Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Nei P.U.A., la viabilità urbana a fondo cieco dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

### **C5**

Qualora il P.O.C. individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di P.U.A. può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal P.O.C.. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dalla Giunta Comunale, in sede di approvazione del P.U.A., qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere dell'Ufficio tecnico competente.

## **Articolo 2G.4 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale**

### **C1**

Individuazione: Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono riportate in via indicativa nelle planimetrie di R.U.E. e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

Tali fasce si riducono a 10 mt all'interno dei P.U.A. e a 5 metri all'interno del perimetro del centro abitato e del territorio urbanizzato.

All'interno dei P.U.A., le distanze dei fabbricati dalle strade di lottizzazione non possono essere inferiori a 5 mt.

### **C2**

Usi ammessi: Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti nonché, eventualmente, al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi:

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della
-

coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso, inoltre, l'uso:

- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo *Capo 3C*

**C3**

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'*Articolo 2E.2* a parcheggi pubblici e privati).

**C4**

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere per alcune attrezzature pubbliche (parcheggi, verde di mitigazione in aree produttive, strade), previo parere favorevole dell'Ufficio tecnico.

**C6**

Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del R.U.E. relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

**C7**

Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole. Le quote di area appartenenti agli ambiti A10, A11, A12 ed A13 che ricadono all'interno delle fasce di rispetto non consentono l'ubicazione di edifici, ma concorrono alla formazione della Ster di riferimento.

Articolo 2G.5 – Infrastruttura di ricarica elettrica

**C1**

Le modalità di realizzazione e autorizzazione delle infrastrutture di ricarica elettrica e i minimi previsti per gli interventi, sono disciplinate dai commi seguenti e dalle relative normative di settore (citare...) che prevalgono su eventuali disposizioni normative comunali in contrasto o maggiormente gravose per i privati.

**C 2**

Al fine di favorire la diffusione della mobilità elettrica negli **interventi residenziali** di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia importante, così intesa quando i lavori insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'edificio, i cui titoli abilitativi siano stati presentati successivamente al 10 marzo 2021, o altra data stabilita da leggi regionali e nazionali, devono essere rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici dettati dalla Deliberazione regionale n. 1383/2020 "Requisiti minimi di prestazione energetica".

**C3**

Nel caso di interventi non residenziali di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia importante, i cui titoli abilitativi siano stati presentati successivamente al 10 marzo 2021, qualora siano previsti più di 10 posti auto, è fatto obbligo, ai sensi del Dlgs. 48/2020, installare almeno una colonnina di ricarica elettrica e predisporre le infrastrutture necessarie (canalizzazioni e condotti per cavi elettrici) per assicurare l'implementazione successiva di una colonnina di ricarica ogni 5 posti auto.

**C4**

A partire dal 1° gennaio 2025 negli edifici non residenziali con più di 20 posti auto deve essere installato almeno un punto di ricarica.

**C5**

Nel rispetto del codice della strada di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, entro il 14 marzo 2021 dovrà essere disciplinata l'installazione la realizzazione e la gestione delle infrastrutture di ricarica a pubblico accesso, stabilendo la localizzazione e la quantificazione in coerenza con gli strumenti di pianificazione, al fine di garantire un numero adeguato di stalli in funzione della domanda e degli obiettivi di progressivo rinnovo del parco dei veicoli circolanti, prevedendo, ove possibile, l'installazione di almeno un punto di ricarica ogni 1.000 abitanti.

**C6**

Ai sensi dell'art. 23 c. 2-bis della Legge n. 35/2012 la realizzazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici è sottoposta alla disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all'art. 19 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.

**C7**

---

Ai sensi dell'art. 1 comma 3 del Decreto 3/08/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la realizzazione di punti di ricarica in immobili e aree private anche aperte ad uso pubblico è attività edilizia libera, non soggetta ad autorizzazione né a segnalazione certificata di inizio di attività, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il punto di ricarica non richiede una nuova connessione alla rete di distribuzione elettrica né una modifica della connessione esistente;
- b) il punto di ricarica è conforme ai vigenti standard tecnici e di sicurezza;
- c) l'installazione del punto di ricarica è effettuata da un soggetto abilitato e nel rispetto delle norme di sicurezza elettriche;

L'installatore deve rilasciare un certificato di conformità dell'impianto e del suo funzionamento alle norme di sicurezza elettrica.

## **CAPO 2.H – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **Articolo 2H.1 – Elettrodotti, antenne radio TV e disposizioni per la tutela da inquinamento elettromagnetico relative fasce di rispetto**

#### **C1**

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del P.S.C. individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie e a Media/Bassa tensione (MT/BT), le nuove infrastrutture (elettrodotti ad alta tensione AT e media tensione MT, cabine di trasformazione AT/AT-MT e MT/BT) nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

#### **C2**

Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata, inoltre, nelle medesime tavole una "fascia di rispetto" di attenzione. Tali fasce, nonché le fasce di rispetto di 300 mt dalle antenne radio TV sono riportate anche nelle tavole di progetto del R.U.E..

#### **C3**

Non sono indicate fasce di rispetto attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

#### **C4**

In ogni caso le "fasce di rispetto" di elettrodotti, costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, devono essere individuate volta per volta nel rispetto della vigente normativa in materia. Nel caso di linee elettriche di tipologia non standard e in situazioni di compresenza di altre infrastrutture elettriche interferenti, le fasce di rispetto sono definite dal Comune sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'Azienda USL.

#### **C5**

All'interno delle fasce di rispetto individuate puntualmente ai sensi del precedente comma 4 non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'Articolo 13 della citata Legge Regionale n. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

#### **C6**

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al comma 4, già adibiti ad usi di cui al comma precedente, che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione. Viene concessa deroga a quanto indicato al presente comma 6 e al comma 5 che precede, nei casi in cui sia comunque possibile dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo di qualità al ricettore, ai sensi della vigente normativa in materia.

#### **C7**

Per ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi che ricadano, in tutto o in parte, all'interno delle fasce di attenzione di cui al comma 2, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela dell'inquinamento elettromagnetico di cui alla Legge Regionale n. 30/2000 e s.m.i. e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a

definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso simulazioni o misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

**C8**

La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del P.T.C.P..

**C9**

Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del P.S.C. si adeguano di conseguenza a seguito degli eventuali interventi realizzati sulle infrastrutture elettriche (dismissioni linee, interramenti, varianti di tracciato, ecc.).

**C10**

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto di 300 ml. dagli impianti per l'emittenza radio e televisiva sono inedificabili ai sensi della L.R. n. 30/2000, relativamente a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi da attuarsi mediante Piano urbanistico attuativo. Per gli interventi diretti di nuova costruzione, cambio d'uso in residenziale nelle zone di recupero e riequilibrio e per i programmi integrati di intervento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ricadenti nella suddetta fascia di rispetto, il rilascio di atti abilitativi o di varianti ad atti già rilasciati nonché il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sono subordinati al rispetto dei valori di qualità previsti dal DPCM 08/07/2003, previa verifica effettuata con rilievi strumentali e/o simulazioni realizzate attraverso modelli rispondenti alle norme CEI, da parte di ARPA o da parte di professionisti abilitati e conseguente validazione di ARPA, a cura e spese dei soggetti richiedenti l'atto abilitativo. Le modalità delle misurazioni saranno disciplinate da apposito Regolamento comunale che verrà definito con il supporto di ARPA sezione provinciale di Forlì-Cesena.

## **Articolo 2H.2 – Gasdotti**

**C1**

La tavola B del P.S.C. indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

**C2**

Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

**C3**

Le fasce di rispetto dei gasdotti riportate nelle tavole di progetto del R.U.E. in rispondenza alle tavole B4 del P.S.C., ai fini dell'edificazione per interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio d'uso possono essere motivatamente ridotte previo parere scritto dell'Ente gestore che riporti per il tratto di condotta oggetto di richiesta l'esatta fascia di rispetto ed eventuali ulteriori prescrizioni da assumere in sede di rilascio di autorizzazione comunale.

## **Articolo 2H.3 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

**C1**

Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U19.4; sono ammessi inoltre gli usi U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale, U43, U45.

**C2**

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di MO, MS, RS, e RE.

**C3**

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19/04 e sono riportate nelle tavole di progetto del R.U.E.. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici, ad esclusione di impianti tecnici, di infrastrutture tecnologiche e di manufatti diversi dagli edifici. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della ST e del Volume esistente autorizzati e i cambi di destinazione d'uso purché compatibili con la quiete e la salubrità dei luoghi, oltre agli interventi di MO, MS, RS, RE.

**C4**

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.



## CAPO 2.I - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DA INQUINAMENTO AMBIENTALE

### Articolo 21.1 - Classificazione acustica del territorio comunale

#### C1

Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (Legge 447/1995 e s.m.i.) e della Legge Regionale 09/05/2001 n. 15 e s.m.i. "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune predispone con specifico Piano la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge, nel rispetto della zonizzazione in ambiti predisposta dal P.S.C..

#### C2

In base alle differenze riscontrate tra la situazione acustica attuale e quella prevista dalla Zonizzazione acustica, il Comune individua i luoghi del territorio ove si rende necessaria un'opera di risanamento acustico, predispone allo scopo i "piani di risanamento acustico" ai sensi dell'Articolo 5 e dell'Articolo 7 della L. 447/1995, e definisce priorità e progetti di intervento da inserire nel P.O.C.

#### C3

##### Documentazione di impatto acustico:

- 3.1. E' fatto obbligo di produrre una Documentazione di Impatto Acustico da allegare alla documentazione dei P.U.A. (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del titolo abilitativo, per gli interventi relativi alle seguenti attività:
- a) opere soggette a V.I.A.;
  - b) aviosuperfici, eliporti;
  - c) discoteche, circoli privati, pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
  - d) impianti sportivi e ricreativi;
  - e) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero ove siano installati impianti rumorosi;
  - f) impianti agroalimentari;
  - g) attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, laboratori di analisi ove siano installati impianti rumorosi;
  - h) artigianato di servizio relativamente alle attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico, autolavaggi, lavanderie, attività di rottamazione;
  - i) grandi strutture di vendita, centri commerciali e direzionali;
  - j) parcheggi con capienza superiore a 50 p.a., aree e magazzini di transito, attività di spedizioniere;
  - k) impianti tecnologici quali impianti di cogenerazione, centrali idroelettriche, impianti di sollevamento, impianti di decompressione, ecc.;
  - l) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
  - m) strade di tipo A (autostrade), B (extraurbane principali), C (extraurbane secondarie), D (urbane di scorrimento), E (strade di quartiere), F (strade locali) secondo la classificazione di cui al Decreto Legislativo 30/4/92, n. 285 e successive modificazioni
- 3.2. Nei casi di cui al primo comma, la Documentazione di impatto acustico deve essere predisposta anche per gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore.
- 3.3. L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale. Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento in oggetto non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico, su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, in sostituzione della documentazione completa.

Qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla Legge, il progetto deve contenere la previsione delle misure idonee a garantire il rispetto dei valori limite.

#### C4

##### Documentazione Previsionale del Clima Acustico

- 4.1. E' fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale del Clima Acustico da allegare alla documentazione dei P.U.A. (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del permesso di costruire per gli interventi relativi alle seguenti attività:
- a) scuole e asili nido, istituti scolastici in genere;
  - b) ospedali;
  - c) case di cura e di riposo;
  - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
-

- e) nuovi insediamenti residenziali e ampliamenti fuori sagoma sull'intero edificio superiori al 30% del volume originario, ubicati in prossimità delle opere esistenti elencate ai precedenti punti a), b), c), d), e) f), g), h), i), j) k), l), m) del comma 3.1.
- 4.2. La documentazione previsionale del clima acustico deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di riuso di edifici esistenti per i quali viene presentata domanda di cambiamento della destinazione d'uso a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo.
- 4.3. In contesti urbani con situazione di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica di cui al Capo I, non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali e/o di attività classificate tra quelle "particolarmente protette" ai sensi della tabella A del D.P.C.M. 14/11/97. L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale.

#### **C5**

Per quanto dovesse costituire elemento regolamentare di maggior dettaglio prevale quanto disposto dal Piano di Zonizzazione Acustica, come aggiornato con Deliberazione di Consiglio comunale 47/2017 di adozione di Variante generale al PSC e sue eventuali modifiche in fase di definitiva approvazione.

### **Articolo 21.2– Disposizioni per la tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale**

#### **C3**

Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla Legge Regione Emilia Romagna n.19 del 29 Settembre 2003 "NORME IN MATERIA DI RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DI RISPARMIO ENERGETICO" e s.m.i..

#### **C4**

la Tavola dei vincoli infrastrutturali del RUE individua la zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso nell'intorno dell'Osservatorio Astronomico ubicato in Comune di Predappio (FC) via Monte Maggiore n. 3, ai sensi della Legge Regionale 29 settembre 2003, n. 3 e della Delibera di Giunta Regionale n. 1723 del 12 novembre 2015, come individuata con Determina Dirigenziale n. DET-AMB-2018-521 del 01.02.2018 di ARPAE - Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Forlì Cesena.

### **Articolo 21.3 – Disciplina delle attività a rischio di incidente rilevante**

#### **C1**

Ai sensi dell'art. 3.30 delle NTA del PSC, la disciplina per la gestione degli insediamenti all'interno dell'area di danno e nella zona pari al doppio dell'area di danno è dettata dal POC con riferimento alla tutela del sistema territoriale e ambientale e alle funzioni insediabili.

L'esatta perimetrazione dell'area di danno e della zona pari al doppio dell'area di danno è contenuta nella planimetria di POC e prevale su perimetrazioni contenute in altri strumenti urbanistici, qualora discordanti.

#### **C2**

Sono fatte salve le prescrizioni riportate nel P.S.C. e nella legislazione vigente in materia.

---

## CAPO 2K.1 – DISPOSIZIONI PER LE AREE OGGETTO DI PROCEDIMENTO DI BONIFICA

### Articolo 2K.1 – Aree oggetto di procedimento di bonifica

C1

Per le aree individuate nella cartografia di POC come “area oggetto di procedimento di bonifica” sono state effettuate procedure di “bonifica di sito contaminato” ai sensi D.Lgs 152/06 e smi.

C2

Nell’Analisi di rischio sanitario ambientale sito specifica relativamente alla matrice suolo e sottosuolo per i siti in oggetto si è fatto riferimento alle Concentrazioni Soglia Contaminazione (CSC) per siti ad uso commerciale/industriale, alla luce della destinazione e utilizzo del sito al momento della procedura di bonifica: punto vendita distribuzione carburanti e, per la sola area di servizio “Bevano Ovest” , anche area di servizio autostradale.

C3

Gli usi del suolo (con particolare riferimento alla destinazione d’uso del sito), le condizioni al contorno, i parametri e le ipotesi utilizzate nell’implementazione dell’Analisi di Rischio (pratica n. 15849/04 – sito “Agip Capocolle” e n. 16251/04 – sito “Bevano Ovest”), da cui deriva l’accettabilità del rischio (tossicologico e cancerogeno) connesso alla situazione di potenziale contaminazione riscontrata presso i siti oggetto di procedimento di bonifica, rappresentano una condizione da verificare in caso di trasformazione del sito e/o cambio di destinazione d’uso degli immobili (con particolare riferimento al piano terra, agli interrati e ai seminterrati) che presentino caratteristiche sostanzialmente diverse rispetto a quanto ipotizzato nell’implementazione dell’Analisi di Rischio effettuata.

C4

Qualsiasi trasformazione d’uso, comprese eventuali future edificazioni in corrispondenza dell’area oggetto del procedimento di bonifica<sup>1</sup>, che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell’Analisi di Rischio presentata<sup>2</sup>, dovrà essere subordinata alla verifica dell’accettabilità del rischio mediante l’implementazione di un’ulteriore specifica Analisi di Rischio.

C5

Relativamente al Punto Vendita distribuzione carburanti “Agip Capocolle”, essendo la destinazione d’uso dell’area individuata dal RUE come “Verde Pubblico”, in sede di specifica Variante al RUE la destinazione d’uso e le relative norme di attuazione dovranno essere congruenti con quelle del POC.

<sup>1</sup>Pratica n. 15849/04 – sito “Agip Capocolle” e n. 16251/04 – sito “Bevano Ovest”

<sup>2</sup>Prot n. 19308 del 30.11.2009 relativamente al sito “Agip Capocolle” e prot. n. 11 del 04.01.2010, n. 21147 del 29.12.2010, n. 7694 del 12.05.2011 relativamente all’area di servizio Bevano Ovest

---

**TITOLO 3**  
**REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI**  
**AMBITI CONSOLIDATI, DA RIQUALIFICARE E DI NUOVA PREVISIONE**

**CAPO 3.A – PEREQUAZIONE URBANISTICA**

**Articolo 3A.1 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale**

**C1**

Il R.U.E detta la disciplina di intervento per gli ambiti del territorio urbanizzato che comprende gli ambiti consolidati A10, gli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie esistenti A13, le dotazioni territoriali esistenti A22, oltre al territorio rurale articolato negli ambiti agricoli A17, A18, A19, A20, che viene disciplinato al successivo titolo IV.

All'interno di tali ambiti il P.O.C. può modificare i perimetri ed i contenuti dei Piani attuativi disposti dal precedente PRG e confermati dal P.S.C., può definire nuovi perimetri di zone da sottoporre a pianificazione attuativa, può individuare aree da cui distogliere quote di capacità edificatoria da trasferire in altre aree idonee ai sensi del successivo art., -*Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica, comma 4*. Il P.O.C. può costituire lo strumento di attuazione delle previsioni normative contenute negli ambiti consolidati qualora tali previsioni comprendano la realizzazione di nuove dotazioni territoriali.

**C1bis**

Gli ambiti sono graficamente identificati nel P.S.C. e nel P.O.C. nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

Si definisce sub - ambito una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del P.S.C. o del P.O.C. o del R.U.E., in cui si applicano specifiche disposizioni normative differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi, anche all'interno dello stesso ambito.

**C2**

Per l'ambito del Centro Storico, il R.U.E integra e dettaglia gli elementi normativi del P.S.C.. Il R.U.E inoltre stabilisce particolari prescrizioni atte a promuovere e valorizzare le attività di ristorazione e di offerta enogastronomia nell'ambito del Centro Storico e nelle parti del tessuto consolidato appartenente all'ambito A10, denominate "Città del Vino e delle Sorgenti" costituita dai centri di abitati di Bertinoro, Collinello, Polenta e Fratta Terme.

**C3**

Gli ambiti di nuovo insediamento A12, i nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13, che fanno parte del territorio urbanizzabile, trovano nel R.U.E. gli elementi di indirizzo generale per i P.U.A., in quanto strumenti di attuazione di tali parti del territorio, nonché la disciplina degli interventi diretti ivi ammissibili in assenza del P.O.C..

Il P.O.C. può dettagliare o modificare la disciplina per tali ambiti dettata dal R.U.E. quando non in contrasto coi contenuti del P.S.C., o con vigenti riferimenti di legge. Tali modifiche o integrazioni devono essere recepite dal R.U.E. in sede di aggiornamento rispetto ai contenuti del P.O.C., ai sensi del successivo comma 4.

**C4**

Nei casi di rettifica della perimetrazione degli ambiti di trasformazione effettuata dal P.O.C., ai sensi dell'art. 3.1, comma 3, del P.S.C., la conseguente eventuale variazione in incremento della superficie territoriale non comporta una modifica alla ST complessiva assegnata all'ambito dal P.S.C., ma può comportare un aggiustamento dell'indice perequativo. In tali casi il P.O.C. dovrà disciplinare e zonizzare le parti limitrofe di territorio urbanizzato o rurale che subiscono variazioni in conseguenza delle modifiche al perimetro degli ambiti.

**C5**

Quando si abbiano le rettifiche di cui al precedente comma 4, la cartografia di R.U.E, che costituisce punto di sintesi del processo di trasformazione del territorio, è soggetta ad automatica variazione per adeguamento alle modifiche introdotte in sede di P.O.C..

**C6**

La cartografia di R.U.E deve inoltre essere aggiornata rispetto alle modifiche effettuate in sede di P.O.C. agli assetti infrastrutturali eventualmente discendenti dalla messa in attuazione di programmi relativi ad assi viari, ferroviari e ad altre consimili opere pubbliche<sup>3</sup>.

Solo ed esclusivamente per questi aspetti, e nell'intento di mantenere aggiornato il riferimento cartografico dal quale può essere fatto discendere un possibile sacrificio ai diritti soggettivi dei cittadini il R.U.E può costituirsi come riferimento cartografico prevalente rispetto al P.S.C..

**C7**

Ad esclusione del Centro storico, in tutto il territorio comunale, negli edifici con più di tre alloggi, la superficie degli alloggi ricavabili con interventi di Cambio d'uso e Ristrutturazione edilizia (per edifici realizzati dopo il 05/07/1975 - data di entrata in vigore del DM in materia di requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione) e con interventi di Demolizione con Ricostruzione e Nuova Costruzione, deve essere uguale o superiore a 88

<sup>3</sup> Strumento competente alla modifica del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della Legge R. 20/2000 è il P.S.C.

mq–Misure inferiori degli alloggi fino a un minimo di 38 mq di S.U. netta per alloggio sono ammesse per una soglia massima di un terzo del totale degli alloggi previsti nel fabbricato (così calcolato: il numero degli alloggi diviso 3 arrotondando all'unità superiore se il decimale è maggiore o uguale a 5). Sono esclusi dalla presente norma gli alloggi ERP di edilizia sovvenzionata, i PEEP, nonché gli alloggi con particolari funzioni sociali (es. residenze per anziani, studenti ecc..). Ad esclusione del Centro storico, non sono comunque ammessi alloggi di S.U. netta inferiore a 38 mq. In Centro storico misure inferiori a 38 mq sono ammissibili previo esito favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico alla richiesta obbligatoria di valutazione preventiva, con un massimo di un alloggio di misura inferiore a 38 mq per Unità minima d'intervento, nel rispetto della normativa vigente in materia di reperimento di parcheggi pertinenziali.

### **Articolo 3A.2 – Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica**

#### **C1**

A norma dell'art. 7 della L.R. 20/2000 tutti gli ambiti individuati dal P.S.C. destinati alla trasformazione o alla riqualificazione urbanistica sono soggetti a perequazione. Il P.S.C. ha provveduto ad operare all'art. 3.2, comma 1, le classificazioni di cui alla L.R. 20/2000.

#### **C2**

Quale integrazione all'operatività del P.O.C. ed esplicitazione delle sue modalità, il R.U.E chiarisce che:

1. Il P.S.C. ha stabilito per l'ambito A13\_9 assegnazioni di potenzialità edificatoria non vincolati all'estensione delle superfici territoriali di pertinenza, che il P.O.C. può convalidare anche in diminuzione rispetto all'indicazione di P.S.C.;
2. Il P.S.C. ha stabilito per gli ambiti di nuovo insediamento A12, e per gli ambiti specializzati per nuove attività produttive e terziarie A13, soglie massime di previsione edificatoria, che compete al P.O.C. di configurare in via definitiva, anche assoggettandole a diminuzione. I volumi edilizi esistenti ricadenti all'interno degli ambiti A12 ed A13 di nuovo insediamento non sottraggono ST a quella assegnata dal P.S.C., ma vengono computate come quote extra, e possono essere trattati in ambito di P.U.A. secondo i criteri di cui al successivo comma 4;
3. Il P.O.C. può variare, come sopra indicato, le indicazioni del P.S.C. in ordine al carico insediativo in ragione dei seguenti criteri:
  - geomorfologia dei suoli;
  - accessibilità al sistema viario principale;
  - servibilità da parte del sistema tecnologico-infrastrutturale;
  - presenza di vincoli paesaggistici od ambientali;
  - prevedibili impatti urbanistico-ambientali attivi e passivi;
  - prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati;
  - dimensione dell'ambito.

#### **C3**

Inoltre il R.U.E, in riferimento all'operatività del P.O.C., stabilisce che, fatte salve le specifiche indicazioni contenute nelle singole Schede d'Ambito del P.S.C., negli ambiti A12 all'applicazione dell'Ut di 0,04 o 0,08 mq/mq corrisponde come coefficiente perequativo per la Sf relativa una percentuale pari al 20% della St.

#### **C4**

Negli ambiti A12 ed A13 di nuovo insediamento, in applicazione di quanto previsto dal P.S.C. all'art.3.2, comma 5, si può avere aumento del carico insediativo per effetto del trasferimento da altri ambiti di quote di potenzialità edificatoria, ciò comunque nel limite massimo dello 0,40 mq/mq per gli ambiti A13 "nuovi ambiti per insediamenti produttivo e terziari", e per gli ambiti A12 "ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali", purchè le superfici per dotazioni territoriali non siano inferiori al 30% della superficie territoriale del P.U.A., e senza che ciò comporti una riduzione dell'indice perequativo negli ambiti nei quali viene effettuato il prelievo inferiore allo 0,16 per gli ambiti A13 (0,10 mq/mq per gli ambiti A13 a vocazione commerciale) ed allo 0,04 per gli ambiti A12.

#### **C5**

Nei casi considerati ai precedenti commi, nonchè in caso di adesione al Regolamento per il risparmio energetico e la bioedilizia, la percentuale della Sf relativa può essere incrementata sino al 40% della St, procurando di assicurare la dotazione di standard relativa nell'ambito della perimetrazione di P.U.A., oppure, qualora il soggetto proponente il P.U.A. lo reputi conveniente, anche all'esterno del perimetro di P.U.A., previo assenso formale della pubblica amministrazione espresso sullo schema di proposta presentato ai sensi del successivo art. 5.5 - *Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata, comma 1.*

#### **C6**

La potenzialità edificatoria è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nell'ambito o nel comparto di attuazione o nell'area edificabile ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.

Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante, ai sensi degli strumenti urbanistici, a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

**C7**

L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici. Il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del R.U.E, nell'ambito in oggetto.

In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del R.U.E, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal R.U.E stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

### **Articolo 3A.3– Trasferimento dei potenziali edificatori**

**C1**

Il trasferimento dei potenziali edificatori è finalizzato:

- al depotenziamento del carico urbanistico negli ambiti consolidati con il conseguente raggiungimento di obiettivi di qualità nel reperimento di ulteriori standard a verde, a parcheggio, per dotazioni territoriali, nell'allargamento della viabilità esistente, nella riconfigurazione delle cortine edilizie urbane;
- alla delocalizzazione di attività incompatibili con i tessuti circostanti;
- alla promozione delle condizioni stimate opportune, in sede di P.O.C., per l'attuazione degli ambiti, così come indicato al precedente art. 3.2, comma 4.

**C2**

In sede di P.O.C., oltre alle condizioni di cui al precedente art. 3.2, comma 2, punto 4, è possibile trasferire quote di capacità edificatoria nei seguenti casi:

- a) nei comparti di attuazione degli ambiti di trasformazione A12/A13 o di riqualificazione A11;
- b) nei lotti "ad indice zero", costituiti da terreni (individuati all'interno degli ambiti disciplinati dal P.O.C. e dalle schede di strutturazione territoriale) privi di potenziale edificatorio, che possono anche essere acquistati dal Comune con un valore unitario (euro/mq) stabilito da specifica deliberazione della Giunta Comunale.

Non è possibile trasferire quote di capacità edificatoria nei terreni che l'Amministrazione comunale accetti di acquisire dai privati quale quota aggiuntiva rispetto allo standard minimo di legge dovuto, che il Comune potrà utilizzare solo per interventi di edilizia residenziale pubblica, o per dotazioni territoriali pubbliche.

**C3**

Le quote di capacità edificatoria possono essere trasferite da aree all'interno degli ambiti consolidati già individuate dal R.U.E. ai lotti ricavati all'interno degli ambiti di trasformazione (A12/A13) e/o di riqualificazione (A11), o negli ambiti consolidati di "strutturazione territoriale" A10.4 o nei PUA A10.5 e A13.3. La massima capacità edificatoria nei lotti "ad indice zero" deve essere non superiore all'applicazione di un Uf di 0,45 mq/mq.

**C4**

Il trasferimento di quote di edificabilità comporta la specificazione di tale condizione all'interno della convenzione di P.U.A. o del permesso di costruzione convenzionato fra il Comune, il proprietario dell'area che genera il potenziale edificatorio da trasferire, e il proprietario dell'area su cui viene collocato tale potenziale. Nel caso l'area che beneficia del trasferimento sia privata e non pubblica, il pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione) viene conteggiato rispetto alla zona urbanistica di appartenenza.

**C5**

Ai fini del trasferimento di edificabilità dovranno essere rispettate e verificate le normative ambientali per il contenimento degli impatti, ad esempio lo smaltimento delle acque reflue, l'utilizzo/smaltimento delle deiezioni (liquide e solide), i rifiuti e la rumorosità.

---

#### **Articolo 3A.4– Elementi di indirizzo generali**

C1

Il R.U.E, in conformità all'art. 3.3, comma 2, del P.S.C., può sviluppare previsioni di intervento negli ambiti di completamento residenziale e/o produttivo sulla base di una progettazione urbanistica integrata, attraverso la predisposizione di schede di assetto.

#### **Articolo 3A.5 – Disciplina delle schede di attuazione del Piano Operativo Comunale**

C1

Le schede di attuazione del primo POC, oggetto di accordo sottoscritto, sono disciplinate dalle relative schede di attuazione, recepite nel presente RUE. Nel caso in cui gli accordi siano stati sottoscritti ma non siano state ancora ottemperate le opere di sostenibilità, ancorchè garantite da fideiussione, gli interventi privati non possono essere autorizzati. Entro il 31 dicembre 2020 tali obblighi dovranno essere assolti oppure il Comune provvederà all'incameramento della fideiussione o allo stralcio della previsione.

C2

Le schede di attuazione del secondo POC sono disciplinate dalle relative schede di attuazione, a seguito di approvazione del Piano, e individuate nella cartografia del presente RUE. L'efficacia delle stesse è subordinata alla sottoscrizione dell'accordo o convenzione urbanistica con la relativa garanzia fideiussoria come stabilito dal POC medesimo.

### **CAPO 3.B – DISCIPLINA DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A12**

#### **Articolo 3B.1 - Ambiti per i nuovi insediamenti (A12) a prevalente destinazione residenziale**

C1

Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani A12 gli interventi sono programmati dal P.O.C. e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo disciplinato dalla relativa scheda di assetto urbanistico.

C3

Nelle aree comprese negli ambiti A12 inserite nel P.O.C., prima dell'approvazione del P.U.A., e nelle aree comprese negli ambiti A12 in cui non siano previsti interventi nel P.O.C. sono ammessi, per intervento diretto, interventi edilizi di recupero di edifici esistenti:

D	=	Demolizione
MO	=	Manutenzione Ordinaria
MS	=	Manutenzione Straordinaria
RC	=	Restauro e Risanamento conservativo
RE	=	Ristrutturazione Edilizia solo per usi residenziali
CD	=	Cambio di destinazione d'uso alle condizioni del successivo C6

C4

Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei P.U.A. approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e fino alla scadenza della relativa convenzione sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del P.U.A.. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di:

AM	=	Per i soli usi residenziali ai sensi del successivo C9
MO	=	Manutenzione Ordinaria
MS	=	Manutenzione Straordinaria
RC	=	Restauro e Risanamento conservativo
RE	=	Ristrutturazione Edilizia
CD	=	Cambio di destinazione d'uso ai sensi del successivo C6

C5

In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, Demolizione e ricostruzione e negli interventi di Nuova Edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli o più abitabili di progetto (compreso l'eventuale piano seminterrato o interrato abitabile).

C6

Negli ambiti di nuovo insediamento A12 sono ammessi gli usi urbani, corrispondenti alle funzioni residenziali, direzionali, commerciali, servizi pubblici e privati ad esclusione degli usi incompatibili con la residenza), ricettive (ad esclusione dell'uso campeggi), nonché le funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio qualora specificamente previsto dal P.O.C. nella relativa scheda di assetto urbanistico.

Possono essere previsti altri usi qualora il P.O.C. disponga diversamente nella relativa scheda di assetto urbanistico.

C7

Il piano si attua mediante P.U.A. con un indice territoriale stabilito dalla scheda d'ambito del P.S.C.. Qualora non sia diversamente riportato nella scheda di P.O.C., e comunque in caso di trasferimento di capacità



edificatoria o di incremento di ST a seguito di adesione al Regolamento per il risparmio energetico e la biodilizia, l'indice U.T. non deve essere superiore a 0,4 mq/mq purchè le superfici per dotazioni territoriali non siano inferiori al 30% della superficie territoriale del P.U.A., di cui circa la metà accorpata per dotazioni territoriali di qualità urbana.

Tale incremento di superficie, anche nei PUA già convenzionati, non comporta Variante al PUA.

L'incentivo di superficie, per quanto riguarda le nuove lottizzazioni (Piani particolareggiati e/o PUA) non dovrà comunque, comportare aggravii ambientali, pertanto andrà svolta la verifica di compatibilità con le reti fognarie, nere e bianche, e con il clima e gli impatti acustici.

Nei P.U.A. di attuazione degli ambiti per nuovi insediamenti, qualora non sia diversamente riportato dal P.O.C. nella relativa scheda di assetto urbanistico, l'altezza massima dei fabbricati residenziali è di 9,40 mt per gli ambiti limitrofi ai centri abitati principali, di 8,50 mt per gli ambiti previsti in zona collinare e nelle frazioni minori (S.Pietro in Guardiano, Collinello, Polenta).

Per i P.U.A. il limite di m 8,50 può essere superato fino ad altezza massima di 9,40 mt, previo parere favorevole della CQAP a fronte di idonea documentazione di simulazione dell'impatto paesaggistico dei manufatti dai principali coni prospettici, dalla viabilità di accesso ai manufatti e da ogni punto della collina da cui si vedano i nuovi manufatti, nonché l'esito migliorativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico dei fabbricati con altezza fino a 9,40 mt rispetto a quelli con altezza fino a 8,50 mt.

#### C8

In sede di predisposizione di P.U.A. devono essere assunte le norme morfologiche riportate al capo 3E delle presenti norme. Il P.O.C. può ulteriormente specificare le disposizioni contenute nelle presenti NTA.

Superfici per dotazioni territoriali e parcheggi privati vanno calcolati con riferimento alle varie destinazioni d'uso come previsto dalle presenti N.T.A.

L'indice territoriale U.T. è riferito all'intero comparto, comprese le aree ad uso pubblico aggiuntive rispetto alla quantità minima di dotazioni territoriali se localizzate dal P.O.C. al suo interno.

#### C9

In assenza di inserimento nel POC gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non possono eccedere per gli edifici aventi una destinazione d'uso incompatibile con le funzioni da insediarsi nell'ambito, la manutenzione ordinaria o straordinaria né portare ad un aumento di valore degli stessi edifici esistenti pur garantendo la funzionalità degli usi in essere, al fine di non compromettere, attraverso interventi singoli, le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal P.S.C. per l'intero ambito.

Negli edifici diversi da quelli indicati al precedente comma 1 è consentita, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche la ristrutturazione edilizia.

La disciplina degli interventi dei fabbricati esistenti compresi negli ambiti A12 è inserita nelle NTA del POC, che può prevedere per i fabbricati ad uso abitativo e servizi esistenti compresi all'interno del perimetro di nuovi ambiti residenziali A12 che tali edifici possano essere ristrutturati, demoliti e ricostruiti con ripristino tipologico, anche con aumento di carico urbanistico, e ampliati fino a 270 mq di ST ai sensi dell'art. 4.8 delle NTA del RUE, qualora previsto dalla relativa scheda di Censimento.

#### C11

Per gli edifici esistenti nel territorio rurale ad uso residenziale, agricolo o successivamente declassati a servizi per perdita dei requisiti, prima della data di adozione del PSC (14.07.2005) che ha previsto i nuovi ambiti A12 è possibile realizzare recinzioni ai sensi dell'art. 4.27 comma 5 bis.

#### C12

Per i fabbricati schedati nel Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale localizzati in ambiti urbanizzabili A12 la disciplina riportata nella scheda e nei commi precedenti prevale sulla disciplina d'ambito.

---

## CAPO 3C – DISCIPLINA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI A10

### Articolo 3C.1 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi

#### C1

Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:

- A10.0 Sub ambiti con capacità edificatoria da trasferire. Consistono in aree intercluse in tessuti già edificati non accessibili o aree edificate in contesti critici nei quali si prevede l'opportunità di trasferire la capacità edificatoria ovvero, in caso di fabbricati già esistenti all'interno di fasce di rispetto infrastrutturali (viabilità stradale statale, autostradale, elettrodotti ad alta tensione, ecc.) di favorire la delocalizzazione dell'edificato.
- A10.1 Residenza integrata con giardino e parco privato: sono edifici isolati caratterizzati dalla presenza di parchi e giardini di pertinenza che realizzano un insieme che si stima non suscettibile di modifiche a detrimento delle componenti verdi.
- A10.2.A Sub ambiti di completamento residenziale. Comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate all'interno del territorio urbanizzato a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturati in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente.
- A10.2.B Sub ambiti di completamento residenziale soggetti a convenzione. Comprendono aree parzialmente urbanizzate a media densità edilizia non adeguatamente infrastrutturati in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente previa verifica della dotazione infrastrutturale necessaria da realizzare qualora insufficiente mediante permesso di costruire convenzionato.
- A10.3 Sub ambiti di riarticolazione urbana disciplinati da schede di attuazione. Sono porzioni urbane destinate a funzioni prevalentemente residenziali e servizi, da riorganizzare per un più efficiente funzionamento dei tessuti urbani circostanti, prevedendo la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie all'insediamento, da attuarsi mediante P.U.A. o permesso di costruire convenzionato.
- A10.4 Sub ambiti di riarticolazione urbana con tipologia a villa. Comprendono aree parzialmente urbanizzate inserite in contesti di pregio architettonico e paesaggistico a bassa densità edilizia per i quali si prevede la realizzazione in sito di tipologia a villa mono o bifamiliare con giardino privato e il trasferimento della capacità edificatoria residua in aree appositamente individuate nel P.O.C.-
- A10.5. Sub ambiti oggetto di P.U.A. attuati, in corso di attuazione o previsti nel precedente P.R.G..
- A10.6 Piani di edilizia economica e popolare PEEP attuati o in corso di attuazione
- A10.7 Verde privato: sono aree urbane prive di capacità edificatoria destinate a giardino privato.

#### C2

Nei subambiti consolidati, ad esclusione del subambito A10.7, sono ammessi i seguenti tipi d'uso, salvo diverse prescrizioni riportate nei successivi articoli del Capo 3C o nelle schede di attuazione.

#### CATEGORIA FUNZIONALE A RESIDENZIALE

A 1	Residenza civile e relativi servizi
A 2	Residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, case d'accoglienza, case famiglia, ecc.)

#### CATEGORIA FUNZIONALE B TURISTICO RICETTIVA

B 1	Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico alberghiere ecc...)
-----	--

---

#### CATEGORIA FUNZIONALE C PRODUTTIVA

C 2	Foresterie aziendali
-----	----------------------

#### CATEGORIA FUNZIONALE D DIREZIONALE

D 1	Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere
D 3	Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo
D 4	Attività sanitarie ed assistenziali (private)
D 5	Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)
D 6	Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

#### CATEGORIA FUNZIONALE E COMMERCIALI

E 1	Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2-non alimentari)
E 2	Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari
E 3	Medio-piccole strutture di vendita - alimentari
E 8	Pubblici esercizi
E 9	Artigianato di servizio alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo, ecc.) ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli

L'insediamento di medie strutture di vendita è subordinato a previsione nel Piano del Commercio allegato al POC

#### CATEGORIA FUNZIONALE G FUNZIONI PUBBLICHE, INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOTAZIONI AMBIENTALI

G 1	Strade, parcheggi, ecc....
G 3	Reti tecnologiche e relativi impianti
G 4	Impianti e opere per l'ambiente
G 5	Impianti di trasmissione (via etere)
G 6	Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
G 7	Luoghi di culto
G 12	Sedi universitarie, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
G 13	Attività sanitarie e socio-assistenziali
G 15	Parchi e giardini di quartiere
G 16	Attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti

Eventuali altre funzioni pubbliche specialistiche non elencate al punto precedente potranno essere ammesse previa verifica dell'interesse pubblico delle stesse e la compatibilità con la zona in cui devono essere insediate.

Data la loro peculiarità e valenza territoriale ampia, la localizzazione delle case di riposo (sottocategoria A2) necessita di studi e valutazioni puntuali riguardanti l'accesso, il traffico indotto, la rumorosità, le condizioni di cautela e tutela verso la struttura stessa, al fine di determinare i vincoli-precauzioni che questa comporterà per l'intorno.

#### C3

Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del RUE (29/07/2008) oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel P.O.C. o nell'ambito della strategia di rigenerazione urbana approvata dall'Amministrazione comunale:

C 6b	Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)
C 11	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini
D 2	Attività private espositive, fieristiche, congressuali
D 8	Impianti di distribuzione e servizi all'auto

D 9	Discoteche, sale da ballo e similari
E 4	Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari
E 5	Medio-grandi strutture di vendita - alimentari

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente Articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina del presente Piano.

#### C4

Per quanto riguarda la sotto categoria G5 impianti di trasmissione (via etere) la localizzazione di tali strutture potrà avvenire nelle aree del territorio e negli edifici nel rispetto di quanto previsto dalla LR n. 30 del 31/10/2000.

Per la categoria funzionale G, che comprende funzioni pubbliche, infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio e dotazioni ambientali andranno verificati ai fini della corretta localizzazione e ammissibilità dell'intervento: la viabilità di accesso, il traffico indotto, la rumorosità, le condizioni di cautela e tutela verso le strutture stesse, al fine di determinare vincoli-precauzioni che queste creeranno per l'intorno.

#### C6

Negli edifici a destinazione residenziale, in tutti i sub ambiti consolidati A10 è consentito, ai sensi della Legge Regionale 30/05/2014, n. 5 di modifica della Legge Regionale 06/04/1998 n. 11, il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto di edifici esistenti ed agibili entro la data di entrata in vigore della suddetta legge, alle condizioni dettate dalla medesima. Tali vani non rientrano nell'indice di utilizzazione fondiaria.

#### C7

In tutti i sub-ambiti, ad esclusione del subambito A10.7 per la cui disciplina si rimanda allo specifico articolo 3C.9, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Interventi di manutenzione ordinaria (MO)
- Interventi di manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro scientifico (RS)
- Interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC)
- Recupero e risanamento delle aree libere (RAL)
- Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)
- Demolizione (D)
- Nuova costruzione (NC)
- Mutamento di destinazione d'uso (CD)
- Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

#### C8

In tutti i sub.ambiti consolidati A.10 la costruzione di nuovi fabbricati è consentita solo qualora sia presente viabilità di accesso pubblica o privata di uso pubblico con dimensione minima di 7,50 mt (6 per la carreggiata e 1,5 mt per il marciapiedi). Qualora non vi siano le condizioni di accessibilità precedentemente definite è consentito solo l'ampliamento in continuità dei fabbricati esistenti ovvero un nuovo corpo di fabbrica unico previa demolizione e ricostruzione con ampliamento.

#### C9

Negli interventi residenziali e non residenziali devono essere rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici previsti dall'art. 2G.5 in attuazione della Deliberazione regionale n. 1383/2020 "Requisiti minimi di prestazione energetica".

#### C10

Barriere architettoniche: In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione e negli interventi di Nuova Edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre o più livelli abitabili di progetto (compreso l'eventuale piano seminterrato o interrato fruibile). L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali. A fronte di dimostrata impossibilità realizzativa, è possibile derogare all'obbligo di installare l'ascensore purché siano realizzate, o l'edificio ne sia già dotato, rampe di scala con larghezza tale da garantire l'installazione di un servoscala avente le caratteristiche indicate nel D.M. 14/06/1989 n. 236.

#### C11

Città del Vino e delle Sorgenti

---

All'interno del perimetro della "Città del Vino e delle Sorgenti" costituita dai centri di abitati di Bertinoro, Collinello, Polenta e Fratta Terme, come individuati nelle tavole di R.U.E. valgono le seguenti particolari disposizioni:

a) il cambio d'uso e l'ampliamento per pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato nel settore dell'enogastronomia e artigianato nel settore alimentare ed artistico può essere autorizzato anche qualora sia dimostrata l'impossibilità a realizzare e cedere le dotazioni di parcheggio pubblico relative, previa monetizzazione delle dotazioni di parcheggio.

b) all'interno del perimetro della "Città del Vino e delle Sorgenti" è ammesso l'ampliamento una tantum dei fabbricati esistenti per pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato nel settore dell'enogastronomia e artigianato nel settore alimentare ed artistico, fino a un massimo di 30 mq e reperimento delle dotazioni a parcheggio pubblico necessarie anche con le modalità di cui al precedente punto a).

**C12**

Qualora all'interno dei sub ambiti A.10 siano presenti fabbricati censiti come beni sparsi in territorio rurale prevale la disciplina relativa all'Ambito A.10 si rimanda a quanto previsto all'art. 4.7 comma 8.

**C13**

Per i fabbricati schedati nel Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale localizzati in ambiti urbanizzabili A10 la disciplina riportata nella scheda e nei commi precedenti prevale sulla disciplina d'ambito.

**C14**

1. Nei vari sub-ambiti del territorio consolidato A.10, per gli usi residenziali e terziari, l'indice di utilizzazione fondiaria come riportato nei successivi articoli 3C.2, 3C.3, 3C.4, 3C.5, 3C.6, 3C.7, 3C.8, 3C.9 può essere incrementato fino al 17,5% in caso di adesione al Regolamento per il Risparmio energetico e la Bioedilizia. La percentuale di incremento dell'indice UF è stabilita in proporzione alla modalità di incentivazione scelta. E' inoltre possibile, in alternativa all'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria, l'incremento della ST del fabbricato esistente per la parte oggetto di intervento fino al 17,5% sulla base della modalità di incentivazione scelta.

2. E' possibile aderire al Regolamento ottenendo incremento dell'indice UF come singolo lotto anche all'interno di PUA già convenzionati senza che l'incremento di ST costituisca variante al PUA, alle condizioni previste dal comma 5 dell'art. 3A.2.

3. Le dotazioni territoriali verranno calcolate ai sensi dell'art. 2E.2 sull'incremento di ST ottenuto in adesione al Regolamento. E' possibile monetizzare le dotazioni territoriali ai sensi del comma 4bis dell'art. 2E.2.

**C15**

Deve essere rispettata la disciplina prevista dal Capo 3 – Armonizzazione delle costruzioni con il contesto

**C16**

Particolari disposizioni per gli interventi compresi nella Strategia per la rigenerazione urbana

Per gli interventi di rigenerazione urbana compresi nella Strategia partecipata di rigenerazione urbana approvata dall'Amministrazione comunale si applicano le disposizioni di cui al comma 11 ed è possibile andare in deroga agli strumenti urbanistici comunali per motivi di pubblica utilità previa specifica deliberazione di Consiglio comunale.

**C17**

Salvo diverse disposizioni normative statali e regionali più restrittive, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, la ricostruzione previa demolizione, senza aumenti di superficie e volume rispetto all'esistente, nel rispetto delle definizioni statali e delle NTA Parte I, può essere realizzata anche in diversa area di sedime purché all'interno del lotto edificabile.

**C18**

Salvo quanto previsto ai successivi commi, gli interventi devono rispettare la distanza dalle strade di 5 metri, salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I.

Deve inoltre essere rispettata la visuale libera pari a 0,5 e la distanza dai fabbricati ai sensi delle NTA parte I.

**C19**

In linea generale, lo smaltimento delle acque reflue (acque nere) dovrà avvenire tramite la pubblica fognatura collegata ad idoneo sistema di trattamento (depuratore). L'attuazione delle aree deve essere preceduta dalle verifiche ed adempimenti di cui alla DGR n. 201 del 22/02/2016 "indirizzi all'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi idrici e rifiuti ed agli Enti competenti per la predisposizione dei programmi di adeguamento degli scarichi di acque reflue urbane.

**C20**

Per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione o trasferimento volumi prospicienti le strade SP61 – SP5 – SP105 si prescrive un arretramento rispetto alla strada che permetta l'inserimento di idonee fasce di mitigazione.

## Articolo 3C.2 Sub – ambiti A10.0 con capacità edificatoria da trasferire

<p><b><i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i></b></p> <p>Consistono in aree intercluse in tessuti già edificati non accessibili o aree edificate in contesti ambientalmente e paesaggisticamente critici nei quali si prevede l'opportunità di trasferire la capacità edificatoria ovvero, in caso di fabbricati già esistenti all'interno di fasce di rispetto infrastrutturali (es. strade o elettrodotti ad alta tensione) di favorire la delocalizzazione dell'edificato in aree appositamente individuate nel P.O.C..</p>
<p><b><i>Usi e categorie d'intervento ammessi per aree non edificate</i></b></p> <p>E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria applicando l'indice di edificazione delle zone di completamento (0,50 mq/mq per le zone di pianura e 0,44 mq/mq per le zone collinari) alla superficie fondiaria del lotto come da mappa catastale.</p> <p>E' comunque ammessa la trasformazione edilizia nel lotto alle condizioni di cui al seguente articolo 3C.5. Nel caso in cui il lotto abbia le condizioni per essere edificato, non si applica la riduzione dell'IMU.</p> <p>Salvo che la superficie non venga trasferita all'interno di PUA o di lotti liberi, il trasferimento di capacità edificatoria è attuabile attraverso specifica variante al POC mediante apposita scheda che individua il sub - ambito ricevente i diritti edificatori e destina il sub ambito A10.0 cedente a verde privato inedificabile.</p> <p>Salvo specifiche indicazioni nelle schede di RUE o di POC, è possibile trasferire la capacità edificatoria da ambiti consolidati collinari ad ambiti consolidati di pianura applicando una maggiorazione del 10% alla superficie da trasferire.</p> <p>Non è possibile trasferire capacità edificatoria da ambiti di pianura ad ambiti di collina.</p> <p>Non è possibile capacità edificatoria a Bertinoro capoluogo da altre parti del territorio comunale.</p> <p>L'ufficio tecnico dovrà verificare che il lotto in cui verrà posizionata la superficie da trasferire abbia le caratteristiche necessarie.</p>
<p><b><i>Usi e categorie d'intervento ammessi per gli edifici esistenti localizzati in fasce di rispetto</i></b></p> <p>Fino alla delocalizzazione è ammesso l'uso esistente ovvero il cambio d'uso a deposito.</p> <p>Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Manutenzione ordinaria</li><li>Manutenzione straordinaria</li><li>Demolizione senza ricostruzione.</li></ul>
<p><b><i>Note</i></b></p> <p>Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda all'articolo 3C.1., al Capo 3E Armonizzazione delle costruzioni con il contesto, alla disciplina sulle dotazioni territoriali, sui parcheggi pertinenziali, sul verde pubblico e privato, sulla superficie permeabile, sulle distanze, ecc. delle NTA parte I e NTA parte II</p>

### Articolo 3C.3 Sub - ambiti A10.1 - Residenza con giardino e parco privato

<b><i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i></b>
Sono residenze di pregio corredate da qualificati spazi a verde privato (giardini e parchi) che si intendono preservare nella loro integrità quali elementi urbani capaci di arricchire il contesto.
<b><i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i></b>
Sono ammessi usi residenziali e terziari compatibili con la residenza. E' ammesso in quota non superiore al 50% della superficie edificabile artigianato artistico o di servizio, escluse officine, riparazione e vendita di veicoli.  Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di: <i>MO = Manutenzione Ordinaria</i> <i>MS = Manutenzione Straordinaria</i> <i>RRC = Restauro e Risanamento conservativo</i> <i>RE = Ristrutturazione Edilizia (anche con demolizione e fedele ricostruzione)</i> <i>NC = Nuova costruzione limitatamente ad interventi di ampliamento di fabbricati esistenti</i>  In tale zona sono anche ammesse, qualora già esistenti, attività di floricoltura e allevamento intensivo di piante in vivai e serre.
<b><i>Indici e parametri edilizi</i></b>
E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti anche in un corpo separato con destinazione a servizi, fino al 15% della ST o il 25% della <b>ST</b> del fabbricato principale come configurato alla data di adozione del R.U.E. qualora l'ampliamento avvenga in aderenza anche con destinazione residenziale, purché non contrasti con il fabbricato originario. L'UT per esprimersi sulla ammissibilità dell'intervento di ampliamento potrà avvalersi della CQAP. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori purché di natura tale da non produrre incrementi della ST e con caratteristiche costruttive da concordare con l'UT.
<b><i>Condizioni e limiti agli interventi</i></b>
In tutta la zona dovranno essere mantenute ed adeguatamente potenziate le alberature esistenti anche nel rispetto dei criteri stabiliti nel Regolamento comunale del verde. L'ampliamento è condizionato all'impianto di 1 pianta ogni 10 mq di ST aggiunta, previa verifica di ammissibilità all'interno del lotto. Dovrà essere mantenuto il decoro delle aree esterne  Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda all'articolo 3C.1., al Capo 3 Armonizzazione delle costruzioni con il contesto, alla disciplina sulle dotazioni territoriali, sui parcheggi pertinenziali, sul verde pubblico e privato, sulla superficie permeabile, sulle distanze, ecc. delle NTA parte I e NTA parte II



## Articolo 3C.4 Sub - ambiti A10.2 di completamento residenziale

<b>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
I sub-ambiti comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturate la cui potenzialità edificatoria si stima non completamente raggiunta in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente come sua organica prosecuzione e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.
<b>Usi e categorie d'intervento ammessi</b>
Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati all'articolo 3C.1 Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: NC Nuova costruzione AM Ampliamento RI Ricostruzione D Demolizione MO Manutenzione Ordinaria MS Manutenzione Straordinaria RC Restauro e Risanamento conservativo RE Ristrutturazione Edilizia RU Ristrutturazione Urbanistica CD Cambio di destinazione d'uso
<b>Modalità d'intervento</b>
Intervento edilizio diretto o convenzionato in caso di assenza di parte o tutte le opere di urbanizzazione primarie
<b>Indici e parametri edilizi</b>
Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: UF max: 0,5 mq/mq nelle zone di pianura e 0,44 mq/mq nelle zone di collina SC max: 50% della SF o = SC preesistente se superiore solo in caso di fedele ricostruzione H max delle fronti: 10,00 mt nei tessuti consolidati; 8,50 nelle aree limitrofe alle zone rurali derogabili a 9,00 previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto. Nei viali principali dei centri abitati m 8,50, derogabile fino a m 10,00 previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 3
Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)
Distanza minima tra pareti finestrate di edifici: m 10,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)
Distanza minima dalle strade: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)
Dotazioni territoriali: ai sensi tab. 2E.2
Parcheggi pertinenziali: ai sensi tab. 2.2.1.1. NTA Parte I
Superficie permeabile: vedi art. 2F.1 - Verde pubblico e privato
IVL (Visuale libera): 0,5
Negli interventi di RE e DR viene fatta salva la superficie utile lorda autorizzata, anche se superiore alla capacità edificatoria ammissibile dalle presenti norme.
Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle dotazioni previste dalle presenti norme e dei seguenti limiti: UF: 0,5 mq/mq SC = 50% DC = DS = ml 5.00 H max = 9,50 P = 3 piani abitabili IVL = 0,5
<b>Accessibilità</b>
Deve essere garantita accessibilità da strada pubblica o di uso pubblico (da garantire con Atto unilaterale d'obbligo) se a servizio di due o più lotti edificati
<b>Condizioni e limiti agli interventi</b>
I fabbricati costruiti nel periodo prebellico che presentino caratteri morfologici tipici dell'epoca non possono essere oggetto di sostituzione edilizia ma di ripristino tipologico anche con ampliamento sul retro

se compatibile con il fabbricato esistente.

I tipi edilizi aggregati "a cortina" non possono essere sostituiti da edifici isolati, ma devono essere soggetti a risanamento conservativo, ripristino tipologico, RE con demolizione e fedele ricostruzione con eliminazione dei balconi e dei corpi aggettanti sul fronte principale. Potranno essere ammessi progetti diversi previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto

L'eventuale ampliamento è consentito sul retro, o sul fronte per ricreare l'allineamento principale. Non sono ammesse modifiche alle altezze se non per allineamento delle linee di gronda e di colmo. Vanno sostituiti sistemi di oscuramento avvolgibili con persiane, nessun rivestimento sulle facciate ma rifinitura a intonaco con colore da concordare con l'UT. Potranno essere ammesse soluzioni diverse previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto

**Note**

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda all'articolo 3C.1., al Capo 3 Armonizzazione delle costruzioni con il contesto, alla disciplina sulle dotazioni territoriali, sui parcheggi pertinenziali, sul verde pubblico e privato, sulla superficie permeabile, sulle distanze, ecc. delle NTA parte I e NTA parte II.

## Articolo 3C.5 Sub - ambiti A10.2.B di completamento residenziale soggetti a convenzione

<b>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</b>																														
I sub-ambiti comprendono aree prossime ad aree parzialmente urbanizzate a media densità edilizia non sufficientemente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente come sua organica prosecuzione e con il reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici e infrastrutture a servizio dell'intero tessuto edificato.																														
<b>Usi e categorie d'intervento ammessi</b>																														
Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati all'articolo 3C.1 Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: <table><tr><td>NC</td><td>=</td><td>Nuova costruzione</td></tr><tr><td>D</td><td>=</td><td>Demolizione</td></tr><tr><td>MO</td><td>=</td><td>Manutenzione Ordinaria</td></tr><tr><td>MS</td><td>=</td><td>Manutenzione Straordinaria</td></tr><tr><td>RS</td><td>=</td><td>Restauro scientifico</td></tr><tr><td>RRC</td><td>=</td><td>Restauro e Risanamento conservativo</td></tr><tr><td>RE</td><td>=</td><td>Ristrutturazione Edilizia</td></tr><tr><td>RU</td><td>=</td><td>Ristrutturazione Urbanistica</td></tr><tr><td>CD</td><td>=</td><td>Cambio di destinazione d'uso</td></tr><tr><td>RAL</td><td>=</td><td>Recupero e risanamento delle aree libere</td></tr></table>	NC	=	Nuova costruzione	D	=	Demolizione	MO	=	Manutenzione Ordinaria	MS	=	Manutenzione Straordinaria	RS	=	Restauro scientifico	RRC	=	Restauro e Risanamento conservativo	RE	=	Ristrutturazione Edilizia	RU	=	Ristrutturazione Urbanistica	CD	=	Cambio di destinazione d'uso	RAL	=	Recupero e risanamento delle aree libere
NC	=	Nuova costruzione																												
D	=	Demolizione																												
MO	=	Manutenzione Ordinaria																												
MS	=	Manutenzione Straordinaria																												
RS	=	Restauro scientifico																												
RRC	=	Restauro e Risanamento conservativo																												
RE	=	Ristrutturazione Edilizia																												
RU	=	Ristrutturazione Urbanistica																												
CD	=	Cambio di destinazione d'uso																												
RAL	=	Recupero e risanamento delle aree libere																												
<b>Modalità d'intervento</b>																														
Nel caso in cui sia verificata la mancanza di tutte o parte delle urbanizzazioni primarie, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o altri interventi che comportino l'aumento del carico urbanistico, il titolo abilitativo, Permesso di costruire o SCIA, potrà essere efficace previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per garantire: <ul style="list-style-type: none"><li>- la cessione ovvero l'uso pubblico e la realizzazione per la parte in proprietà a cura del richiedente della viabilità d'accesso con le caratteristiche e le dimensioni delle strade pubbliche comprensive di marciapiedi su almeno un lato e illuminazione da realizzare a cura del richiedente, ovvero delle altre opere di urbanizzazione primaria mancanti;</li><li>- la realizzazione a cura del richiedente degli impianti tecnologici e delle reti necessari a garantire alle costruzioni i servizi di energia elettrica, gas, acqua e fognatura (bianca e nera) ai sensi del capo 2E delle presenti NTA.</li></ul> E' a cura del richiedente la dimostrazione all'Ufficio tecnico che l'area oggetto d'intervento è già servita da reti infrastrutturali, da viabilità di accesso pubblica o di uso pubblico, degli standard a parcheggio necessari, al fine di evitare la sottoscrizione della convenzione.																														
<b>Indici e parametri edilizi</b>																														
Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: UF max: 0,5 mq/mq nelle zone di pianura e 0,44 mq/mq nelle zone di collina SC max: 50% della SF o = SC preesistente se superiore solo in caso di fedele ricostruzione H max delle fronti: 10,00 mt nei tessuti consolidati; 8,50 nelle aree limitrofe alle zone rurali derogabili a 9,00 previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto. Nei viali principali dei centri abitati m 8,50, derogabile fino a m 10,00 previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.																														
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 3																														
Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)																														
Distanza minima tra pareti finestrate di edifici: m 10,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)																														
Distanza minima dalle strade: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)																														
Dotazioni territoriali: ai sensi tab. 2E.2																														
Parcheggi pertinenziali: ai sensi tab. 2.2.1.1. NTA Parte I																														
Superficie permeabile: vedi art. 2F.1 - Verde pubblico e privato																														
IVL (Visuale libera): 0,5																														
Negli interventi di RE e DR viene fatta salva la superficie utile lorda autorizzata, anche se superiore alla capacità edificatoria ammissibile dalle presenti norme.																														

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle dotazioni previste dalle presenti norme e dei seguenti limiti:

UF: 0,5 mq/mq

SC = 50%

DC = DS = ml 5.00

H max = 9,50

P = 3 piani abitabili

IVL = 0,5

#### **Condizioni e limiti agli interventi**

I fabbricati costruiti nel periodo prebellico che presentino caratteri morfologici tipici dell'epoca non possono essere oggetto di sostituzione edilizia ma di ripristino tipologico anche con ampliamento sul retro se compatibile con il fabbricato esistente.

I tipi edilizi aggregati "a cortina" non possono essere sostituiti da edifici isolati, ma devono essere soggetti a risanamento conservativo, ripristino tipologico, RE con demolizione e fedele ricostruzione con eliminazione dei balconi e dei corpi aggettanti sul fronte principale. Potranno essere ammessi progetti diversi previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.

L'eventuale ampliamento è consentito sul retro, o sul fronte per ricreare l'allineamento principale. Non sono ammesse modifiche alle altezze se non per allineamento delle linee di gronda e di colmo. Vanno sostituiti sistemi di oscuramento avvolgibili con persiane, nessun rivestimento sulle facciate ma rifinitura a intonaco con colore da concordare con l'UT. Potranno essere ammesse soluzioni diverse previa verifica di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.

#### **Note**

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda all'articolo 3C.1., al Capo 3 Armonizzazione delle costruzioni con il contesto, alla disciplina sulle dotazioni territoriali, sui parcheggi pertinenziali, sul verde pubblico e privato, sulla superficie permeabile, sulle distanze, ecc. delle NTA parte I e NTA parte II

### Articolo 3C.6 Sub - ambiti A10.3 di riarticolazione urbana

<b>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
Sono porzioni urbane destinate a funzioni prevalentemente residenziali e servizi, da riorganizzare per un più efficiente funzionamento dei tessuti urbani circostanti, prevedendo la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie all'insediamento, da attuarsi alle condizioni previste nella specifica scheda di attuazione allegata al presente R.U.E..
<b>Usi e categorie d'intervento ammessi</b>
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate ai commi 2 e 3 del presente Articolo, salvo diverse indicazioni riportate nelle schede di attuazione di RUE o di POC
Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: <i>AM</i> = <i>Ampliamento</i> <i>NC</i> = <i>Nuova costruzione</i> <i>DR</i> = <i>Ricostruzione</i> <i>D</i> = <i>Demolizione</i> <i>MO</i> = <i>Manutenzione Ordinaria</i> <i>MS</i> = <i>Manutenzione Straordinaria</i> <i>RC</i> = <i>Restauro e Risanamento conservativo</i> <i>RT</i> = <i>Ripristino tipologico</i> <i>RE</i> = <i>Ristrutturazione Edilizia</i> <i>CD</i> = <i>Cambio di destinazione d'uso</i>
<b>Modalità d'intervento</b>
P.U.A. o permesso di costruire, eventualmente convenzionato come specificato nella scheda di attuazione allegata al presente R.U.E.
<b>Indici e parametri edilizi</b>
Sono previsti gli stessi indici e parametri edilizi previsti per il sub-ambito A10.2 con le prescrizioni specifiche dettate dalla scheda di attuazione
<b>Condizioni e limiti agli interventi</b>
Come da scheda di attuazione allegata al presente R.U.E. Per i parametri che non sono riportati nella specifica scheda, si deve fare riferimento a quanto previsto dall'art. 3.C.5. Per ogni area o intervento programmato la scheda di attuazione definisce, -le superfici edificabili, le destinazioni d'uso ammesse e le prescrizioni atte a raggiungere gli obiettivi stabiliti per quella specifica area strategica, nonché gli obiettivi e le opzioni per gli interventi- Nelle Schede di attuazione s'intendono prescrittive le quantità riferite alla Superficie edificabile, e approssimate tutte le altre. E' a cura del richiedente dimostrare una eventuale modifica alla Superficie edificabile conteggiando l'indice di riferimento per l'effettiva superficie fondiaria dell'area fondiaria perimetrata dalla scheda. E' inoltre ammissibile una variazione nella localizzazione delle strade di progetto e delle dotazioni territoriali rispetto alla previsione della scheda al fine di coordinarsi con i nuovi ambiti di trasformazione ovvero qualora verifiche della rete tecnologica, o particolari condizioni morfologiche dei suoli costituiscano evidente motivazione per tali modifiche, previo parere favorevole dell'Ufficio tecnico e dell'Amministrazione comunale.  Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda all'articolo 3C.1., al Capo 3 Armonizzazione delle costruzioni con il contesto, alla disciplina sulle dotazioni territoriali, sui parcheggi pertinenziali, sul verde pubblico e privato, sulla superficie permeabile, sulle distanze, ecc. delle NTA parte I e NTA parte II

## Articolo 3C.7 Sub - ambiti A10.4 di riarticolazione urbana con tipologia a villa

<b>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
Comprendono aree parzialmente urbanizzate inserite in contesti di pregio architettonico e paesaggistico a bassa densità edilizia per i quali si prevede la realizzazione in sito di tipologia a villa mono o bifamiliare con giardino provato e il trasferimento della capacità edificatoria residua in aree appositamente individuate nel P.O.C.. Gli interventi, definiti in apposite schede di R.U.E, vengono attuati con il P.O.C. e si realizzano con permesso di costruire eventualmente convenzionato.
<b>Usi e categorie d'intervento ammessi</b>
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate ai commi 2 e 3 del presente Articolo, salvo diverse indicazioni riportate nelle schede di attuazione di RUE o di POC
Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: AM = Ampliamento NC = Nuova costruzione DR = Ricostruzione D= Demolizione MO = Manutenzione Ordinaria MS = Manutenzione Straordinaria RC = Restauro e Risanamento conservativo RT = Ripristino tipologico RE = Ristrutturazione Edilizia CD = Cambio di destinazione d'uso
<b>Modalità d'intervento</b>
Per interventi di nuova costruzione e ampliamento è previsto il Permesso di costruire (eventualmente convenzionato) come specificato nella scheda di attuazione allegata al presente R.U.E.
<b>Indici e parametri edilizi</b>
Nella scheda di attuazione vengono definite le tipologie edilizie, la superficie fondiaria minima dei lotti, la Superficie edificabile massima edificabile in tale sub-ambito e la Superficie edificabile da trasferire. Quest'ultima viene trasferita nelle quantità e con le modalità stabilite per il sub-ambito A10.0. Per i parametri che non sono riportati nella specifica scheda, si deve fare riferimento a quanto previsto dall'art. 3.C.5.
<b>Condizioni e limiti agli interventi</b>
Come da scheda di attuazione allegata al presente R.U.E. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda all'articolo 3C.1., al Capo 3 Armonizzazione delle costruzioni con il contesto, alla disciplina sulle dotazioni territoriali, sui parcheggi pertinenziali, sul verde pubblico e privato, sulla superficie permeabile, sulle distanze, ecc. delle NTA parte I e NTA parte II

### Modifiche ammissibili

La rappresentazione cartografica delle dotazioni territoriali e a verde privato all'interno del perimetro delle schede A10.4 è indicativa e può essere modificata in sede di presentazione di Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo, fermo restando la cessione e realizzazione delle dotazioni standard riportate nella scheda relativa in misura non inferiore a quanto definito nella scheda e lasciando invariati tutti gli altri parametri edilizi. E' inoltre ammissibile una variazione nella localizzazione delle strade di progetto rispetto alla previsione della scheda al fine di coordinarsi con i nuovi ambiti di trasformazione ovvero qualora verifiche della rete tecnologica, o particolari condizioni morfologiche dei suoli o presenza di elementi ostativi costituiscano evidente motivazione per tali modifiche, previo parere favorevole dell'Ufficio tecnico e dell'Amministrazione comunale.

## Articolo 3C.8 A10.5 Sub Ambiti soggetti a P.U.A. - A10.6 Sub ambiti soggetti a PEEP

### **Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere**

I sub-ambiti A10.5. comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali soggette a P.U.A. o piani di lottizzazione, anche se ultimati, sia perimetrati nelle tavole di RUE, sia approvati e convenzionati ma non perimetrati.

I sub-ambiti A10.6. comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali soggette a P.E.E.P

A seguito di approvazione del PUA o cessione di opere di urbanizzazione viene aggiornata con Determina dirigenziale la tabella con i dati dei PUA.

### **Usi e categorie d'intervento ammessi**

Salvo diversa disciplina riportata nelle schede A10.5, gli interventi ed usi previsti sono ammessi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenute nel Piano attuativo anche se le opere di urbanizzazione sono state ultimate—nel rispetto di norme o vincoli ambientali, paesaggistici ed infrastrutturali derivanti da pianificazione settoriale o sovraordinata sopravvenuta

Per quanto non disciplinato dal Piano attuativo bisogna fare riferimento alle norme del presente RUE (parte I e parte II)

### **Condizioni e limiti agli interventi**

Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede di P.O.C. relative ai singoli comparti.

In tutti i P.U.A. confermati ma da attuare le dotazioni minime di standard sono quelle definite dal presente R.U.E.. L'eventuale rappresentazione cartografica delle dotazioni standard all'interno del perimetro del Comparto è indicativa e può essere modificata in sede di presentazione di P.U.A. fermo restando la cessione e realizzazione delle dotazioni standard in misura non inferiore agli standard di legge e a quelle stabilite dal presente R.U.E.

I proprietari di almeno il 75% di aree accorpate di un appezzamento soggetto a P.U.A. possono procedere alla redazione e presentazione del P.U.A. esteso all'intero comparto; i proprietari della restante parte, ai quali devono essere garantiti i diritti edificatori acquisiti, dovranno attenersi alle modalità stabilite dal P.U.A. approvato.

### **Disposizioni generali**

Le eventuali varianti alle tipologie edilizie (compresa la creazione di nuove unità immobiliari), alle destinazioni d'uso (purché non superiori al 30% dell'intero comparto) che non riguardino modifiche alla Superficie massima edificabile, alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che devono rimanere invariate, sono approvate con determina dirigenziale. Nel caso in cui il cambio d'uso comporti maggior carico urbanistico in relazione agli standard già ceduti è fatto obbligo la monetizzazione nei casi previsti. La cessione della quota di standard pubblici aggiuntivi comporta modifica sostanziale alla convenzione ovvero stipula di nuova convenzione da approvare con Delibera di Consiglio comunale.

Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti P.U.A. siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (P.S.C., R.U.E., P.O.C.), le norme dei P.U.A. suddetti sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi.

In riferimento alle SP39 (Ospedaletto) e alla SP37bis (Fratte Terme): per i sub – ambiti di nuova previsione lungo le arterie SP39 e SP37bis andranno effettuati idonei rilievi del flusso del traffico tali da evidenziare eventuali criticità anche dal punto di vista acustico e le necessarie azioni di risoluzione e/o mitigazione e andranno effettuati idonei rilievi del flusso del traffico tali da evidenziare eventuali criticità anche dal punto di vista acustico e le necessarie azioni di risoluzione e/o mitigazione.

Al momento dell'insediamento di nuove attività in area produttiva e, soprattutto nella fase di richiesta di attuazione di una nuova lottizzazione o trasformazione urbanistica, dovrà essere fatta la disamina delle compatibilità di quanto previsto con la capacità di approvvigionamento idrico. In linea generale lo smaltimento delle acque reflue (acque nere) dovrà avvenire tramite pubblica fognatura collegata ad idoneo sistema di trattamento (depuratore). L'attuazione delle aree andrà preceduta dalla verifica ed adempimenti di cui alla DGR 201 del 22/01/2016.

Nelle aree ricadenti all'interno di PSU Piani di sistemazione urbanistica approvati l'eventuale edificazione residua dovrà mantenere allineamenti e altezze massime previste dal PSU approvato, nonché i parametri urbanistico – edilizi previsti dalla convenzione se presente.



### Articolo 3C.9 Sub - ambiti A10.7 Verde privato

<b><i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i></b>
Sono destinati a verde privato e consistono in porzioni degli ambiti consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di giardini e/o parchi privati, alberature o visuali di pregio ambientale e paesaggistico. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti e sono destinate al mantenimento o alla formazione di aree verdi, o attrezzature di svago o sport a carattere privato.
<b><i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i></b>
Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la nuova costruzione per nessun tipo di manufatto, anche precario, ad esclusione di pergole e gazebo, elementi di arredo e pertinenze del fabbricato principale cui l'area a verde privato è connessa, fino a complessivi 30 mq e per una superficie non superiore al 20% della Superficie totale del fabbricato principale. Tale superficie deve essere conteggiata nella superficie massima edificabile prevista per il relativo sub ambito consolidato oppure provenire da trasferimento di superficie da ambiti A10.0. Dovranno essere rispettati i parametri e le distanze dai fabbricati e dai confini di cui ai sub-ambiti A10.2. L'area deve essere sistemata a verde con parti in stabilizzato e ghiaio. Non è ammessa la impermeabilizzazione dei suoli con piazzali, salvo prescrizioni diverse contenute in schede di attuazione di comparti o P.U.A., ad esclusione degli elementi di arredo con copertura impermeabile e della eventuale pertinenza con relativo marciapiedi di 1,5 m di larghezza, nel rispetto delle norme sulla invarianza idraulica. Gli edifici a originaria destinazione rurale colonica schedati nel Censimento per gli edifici in zona rurale e i relativi servizi localizzati in aree destinate a verde privato e compresi in parte o in tutto in fascia di rispetto stradale possono delocalizzarsi trasferendo superficie e volume in ambito rurale di pianura alle condizioni dettate dall'art. 4.6 – Trasferimento volumi, con possibilità di ampliamento fino a 270 mq di ST.
<b><i>Indici e parametri edilizi</i></b>
-
<b><i>Condizioni e limiti agli interventi</i></b>
Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda all'articolo 3C.1., al Capo 3 Armonizzazione delle costruzioni con il contesto, alla disciplina sulle dotazioni territoriali, sui parcheggi pertinenziali, sul verde pubblico e privato, sulla superficie permeabile, sulle distanze, ecc. delle NTA parte I e NTA parte II

## CAPO 3.D – DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE A13

### Articolo 3D.1 - Ambiti specializzati per attività produttive e terziarie (A13): articolazione – destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale

#### C1

Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:

- A13 Ambiti specializzati per attività produttive – terziarie di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C.
- A13.2.1 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario
- A13.2.2 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale produttivo
- A13.2.3 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario ricettivo
- A13.3A Sub-ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C. a destinazione produttiva
- A13.3B Sub-ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C. a destinazione terziaria

Per le aree classificate A13.2.1, A13.2.2. ed A13.2.3 localizzate in ambiti o sub-ambiti residenziali A10 o in prossimità ad essi (entro una fascia di circa 150 - 200 mt) e siano attuabili con intervento diretto, non è ammesso l'insediamento di attività di tipo industriale o artigianale che comportino lavorazioni incompatibili rispetto all'uso residenziale, per rumorosità, emissioni in atmosfera, emissioni odorigene, elevato traffico indotto, ecc.

In tali aree in relazione agli usi ammessi (produttivo, terziario e direzionale), al momento del rilascio dei singoli permessi, la documentazione deve essere completata con elaborati che studino gli eventuali impatti e ne progettino le mitigazioni; nello specifico valutazioni e progettazione delle mitigazioni relative a: a) emissioni in atmosfera; b) rumorosità; c) traffico indotto; d) rifiuti prodotti.

#### C2

Ad esclusione degli ambiti specializzati per attività terziarie di tipo turistico e ricreativo disciplinate ai sensi dell'art. A13.2.3, negli ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in conformità all'articolazione di cui al comma precedente i seguenti tipi d'uso, oltre a usi specifici in considerazione del tipo di sub-ambito come dettagliato nei successivi articoli:

<b>C</b>	<b>CATEGORIA PRODUTTIVA</b>
	<b>Sottocategoria: Produttivo</b>
C 6a	Attività manifatturiere industriali e artigianali
C 6b	Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)
	<b>Sottocategoria: Deposito commercializzazione</b>
C 11	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini
<b>D</b>	<b>DIREZIONALE</b>
	<b>Sottocategoria: Terziario direzionale</b>
D 1	Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere
D 2	Attività private espositive, fieristiche, congressuali
D 3	Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo
D 5	Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)
D 6	Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
D 8	Impianti di distribuzione e servizi all'auto
D 9	Discoteche, sale da ballo e similari
<b>E</b>	<b>COMMERCIALE</b>
	<b>Sottocategoria: Esercizi di vicinato</b>
E 1	Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2-non alimentari)
	<b>Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari</b>

E 2	Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - alimentari</b>
E 3	Medio-piccole strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari</b>
E 4	Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - alimentari</b>
E 5	Medio-grandi strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - non alimentari</b>
E 6	Grandi strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - alimentari</b>
E 7	Grandi strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Pubblici esercizi</b>
E 8	Pubblici esercizi
	<b>Sottocategoria: Artigianato di servizio</b>
E 9	Artigianato di servizio alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo, ecc.) ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli
<b>G</b>	<b>FUNZIONI PUBBLICHE, INFRASTR. PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOT. AMBIENTALI</b>
G 1	Strade, parcheggi, ecc....
G 2	Aeroporto, stazioni ferroviarie, autostazioni
G 3	Reti tecnologiche e relativi impianti
G 5	Impianti di trasmissione (via etere)
G 6	Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
G 9	Mercati ambulanti, fiere, feste temporanee, spettacoli viaggianti
G 14	Sede espositive, congressuali e servizi fieristici

Le medie e grandi strutture di vendita sono ammissibili qualora previste nel Piano del Commercio allegato al POC alle condizioni ivi stabilite.

Gli usi E4 ed E5 dovranno essere inseriti in contesti con adeguata viabilità e possibilità di parcheggio, inoltre andrà mantenuta una adeguata distanza tra le strutture di vendita e le abitazioni e comunque verificata la rumorosità indotta.

Gli usi E6 ed E7 andranno inseriti esclusivamente in zone ed aree destinate a tali strutture, attrezzate con le necessarie infrastrutture viarie e di servizi (ad esempio fognature, smaltimento dei materiali di rifiuto) e collocate ad idonea distanza dalle zone residenziali e dalle abitazioni sparse e ne andranno verificati i carichi urbanistici

Per gli usi D4, D5 e D6 la localizzazione di tali strutture è subordinata a studi e valutazioni puntuali riguardanti l'accesso, il traffico indotto, la rumorosità, le condizioni di cautela e tutela verso le strutture stesse, ai fini di determinare i vincoli-precauzioni che queste comporteranno per l'intorno.

Per quanto riguarda la sotto categoria G5 impianti di trasmissione (via etere) la localizzazione di tali strutture potrà avvenire nelle aree del territorio e negli edifici nel rispetto di quanto previsto dalla LR n. 30 del 31/10/2000.

Per la categoria funzionale G, che comprende funzioni pubbliche, infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio e dotazioni ambientali andranno verificati ai fini della corretta localizzazione e ammissibilità dell'intervento: la viabilità di accesso, il traffico indotto, la rumorosità, le condizioni di cautela e tutela verso le strutture stesse, al fine di determinare vincoli-precauzioni che queste creeranno per l'intorno.

### C3

Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi, qualora previsti negli specifici sub ambiti e alle condizioni di seguito riportate:

	<b>Sottocategoria: Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio</b>
C 1	Alloggi a servizio delle attività produttive
C 2	Foresterie aziendali
	<b>Sottocategoria: Attività terziarie con impatti sociali</b>
D 10	Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari Attività ludico-ricreative con forte impatto sociale)
	<b>Sottocategoria: Attività di tipo religioso</b>

## D 11 Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto

L' alloggio del custode consiste in un massimo di un alloggio ad esclusivo servizio del custode dell'attività artigianale previo atto unilaterale d'obbligo con i seguenti limiti per ciascuna unità immobiliare, con esclusione di frazionamenti successivi:

- ST non superiore al 20% della ST edificata e comunque non superiore a 150 mq (l'uso è ammesso in quantità superiore solo se legittimamente preesistente alla data di adozione del R.U.E.), e a condizione che l'alloggio sia parte integrante dell'edificio artigianale, dotato di tutti gli accorgimenti costruttivi atti ad assicurare la tutela dal rumore e dagli altri fattori di disturbo provenienti dall'attività produttiva. In caso di attività produttiva comprensiva di abitazione, il cambio d'uso dell'attività ad usi diversi dal produttivo è ammesso con contestuale cambio d'uso dell'abitazione.

La foresteria aziendale, non deve essere superiore al 20% della ST edificata e comunque non superiore a 150 mq fino ad un massimo di 3 stanze e di 6 persone alle medesime condizioni di cui all'uso precedente.

Per aziende del settore logistica e trasporti è possibile realizzare foresterie aziendali con una superficie non superiore al 30% della potenzialità edificatoria del lotto per complessive n. 15 stanze di trenta persone con l'obbligo di reperire un numero di parcheggi pertinenziali per camion, con relativi spazi di manovra, non inferiore al numero delle camere ricavate. E' possibile destinare una parte dei locali a spazi di servizio (mensa, lavanderia, ecc.) per gli utenti della foresteria.

L'uso D10 è soggetto alle limitazioni ai sensi di legge e a quelle stabilite da specifici Regolamenti o Deliberazioni comunali.

L'uso D11 è ammesso previa verifica della necessaria dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali e della compatibilità rispetto alle lavorazioni delle attività produttive insediate nelle aree limitrofe.

### C4

Interventi ammessi in generale

In tutti gli ambiti A13, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub - ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al P.S.C., sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

NC	=	Nuova costruzione
AM	=	Ampliamento
RI	=	Ricostruzione
D	=	Demolizione
MO	=	Manutenzione Ordinaria
MS	=	Manutenzione Straordinaria
RC	=	Restauro e Risanamento conservativo
RE	=	Ristrutturazione Edilizia

Sono ammessi, inoltre, gli interventi di Cambio d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito. Per i fabbricati ad uso residenziale esistenti all'interno di ambiti specializzati consolidati per attività produttive A13-3 realizzati alla data di adozione del PSC (14.07.2005) sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con ampliamento fino ad un massimo del 25% della ST esistente senza aumento di carico urbanistico.

E' inoltre consentito l'incremento della ST dei fabbricati esistenti ad 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.

### C5

Articolazioni specifiche in ordine dell'interpretazione della ST per gli ambiti di cui al presente articolo sono specificate al precedente *articolo 3.A4 - Elementi di indirizzo generali, comma 1* negli interventi residenziali e non residenziali devono essere rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici previsti dall'art. 2G.5 in attuazione della Deliberazione regionale n. 1383/2020 "Requisiti minimi di prestazione energetica".

### C6

Negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi A13, e, limitatamente all'uso U40, negli ambiti A13 a destinazione commerciale e negli ambiti A11 ed A12 per le quote eventualmente ivi previste per il terziario, gli interventi sono programmati dal P.O.C. e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

### C7

Il P.O.C., in relazione alla gestione degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e confermate in sede di R.U.E può comunque preordinare a Piano di Riqualificazione costituendo apposita scheda d'ambito,

nel cui contesto può stabilire variazioni nelle destinazioni d'uso, conversioni dei carichi edilizi esistenti, ed il recupero degli standard urbanistici, ai sensi dell'art.6.1, comma 6 del P.S.C..

#### C8

Ai sensi dell'art.3.3 comma 4 del P.S.C. il P.O.C. può localizzare al di fuori degli ambiti di nuovo insediamento produttivo previsti dal P.S.C. nuovi insediamenti purché essi abbiano una dimensione contenuta, realizzino la ricucitura di zone produttive esistenti e non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate ed ambientali in relazione al contesto generale, ed infine siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario ed infrastrutturale-tecnologico.

#### C9

Per i fabbricati ad uso abitativo e servizi esistenti compresi all'interno del perimetro di nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13 non ancora attuati con il P.O.C. vale la disciplina dell'art. 4.8 comma 9 e 4.8bis-

E' inoltre consentito l'incremento della ST dei fabbricati esistenti ad 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.

#### C10

1. Nei vari sub-ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13, per i soli usi terziari, l'indice di utilizzazione fondiaria può essere incrementato fino al 17,5% in caso di adesione al Regolamento per il Risparmio energetico e la Bioedilizia. La percentuale di incremento dell'indice UF è stabilita in proporzione alla modalità di incentivazione scelta. E' inoltre possibile, in alternativa all'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria, l'incremento della ST del fabbricato esistente per la parte oggetto di intervento fino al 17,5% sulla base della modalità di incentivazione scelta.

2. E' possibile aderire al Regolamento ottenendo incremento dell'indice UF come singolo lotto anche all'interno di PUA già convenzionati senza che l'incremento di ST costituisca variante al PUA, alle condizioni previste dal comma 5 dell'art. 3A.2.

Le dotazioni territoriali verranno calcolate ai sensi dell'art. 2E.2 sull'incremento di ST ottenuto in adesione al Regolamento. E' possibile monetizzare le dotazioni territoriali ai sensi del comma 4bis dell'art. 2E.2.

4. L'incentivo di superficie, per quanto riguarda le nuove lottizzazioni (Piani particolareggiati e/o PUA) non dovrà comunque, comportare aggravii ambientali, pertanto andrà svolta la verifica di compatibilità con le reti fognarie, nere e bianche, e con il clima e gli impatti acustici.

#### C11

Per i fabbricati schedati nel Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale localizzati in ambiti urbanizzabili A13 la disciplina riportata nella scheda e nei commi precedenti prevale sulla disciplina d'ambito.

#### C12

Salvo quanto previsto ai successivi commi, gli interventi devono rispettare la distanza dalle strade di 5 metri, salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I.

Deve inoltre essere rispettata la visuale libera pari a 0,5 e la distanza dai fabbricati ai sensi delle NTA parte I.

#### C13

In linea generale, lo smaltimento delle acque reflue (acque nere) dovrà avvenire tramite la pubblica fognatura collegata ad idoneo sistema di trattamento (depuratore). L'attuazione delle aree deve essere preceduta dalle verifiche ed adempimenti di cui alla DGR n. 201 del 22/02/2016 "indirizzi all'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi idrici e rifiuti ed agli Enti competenti per la predisposizione dei programmi di adeguamento degli scarichi di acque reflue urbane.

#### C14

Le aree produttive prive di capacità edificatoria possono essere destinate a piazzale, parcheggio pubblico o privato o verde pubblico o privato. In tali aree, purché fuori dalla fascia di rispetto stradale e ad una distanza di almeno 30 mt dalla zona rurale possono essere realizzati manufatti con l'indice di edificabilità maturato nella porzione di lotto edificabile. Lungo la viabilità storica e panoramica come individuata nella Carta dei vincoli, tale possibilità è ammessa purché non vengano limitati con visivi sulla quinta collinare o su ambiti rurali, previa verifica favorevole da parte dell'Ufficio tecnico.

#### C15

Per gli insediamenti produttivi di tipo logistico deve essere prevista anche una quota di parcheggi pertinenziali riservati ai mezzi pesanti pari a quelli per le auto di cui alla tabella 2.2.1.1. delle NTA Parte I.

C16

Le attività terziarie di interesse pubblico e le attrezzature private di interesse generale sono disciplinate da specifiche schede di attuazione. Per quanto non previsto dalle schede si rimanda al presente Capo 3D.



**Articolo 3D.2 - SubAmbiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C.**

<b><i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i></b>
I sub ambiti per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C. comprendono le aree destinate ad insediamenti produttivi previste dal P.S.C..
<b><i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i></b>
Sino all'attuazione delle previsioni di P.O.C. sono ammesse le seguenti categorie di intervento MO MS D RE in caso di uso compatibile con l'ambito previsto dal P.S.C.
<b><i>Indici e parametri edilizi</i></b>
Gli interventi edilizi sono ammessi previa approvazione di un P.U.A. unitario relativo all'ambito A13 nel suo complesso o a comparti di esso funzionalmente autonomi e nel rispetto dei seguenti limiti: Uf = 0,40 mq/mq Altezza massima = 12,5 mt L'insediamento di attività ad elevato impatto sotto elencate negli ambiti produttivi comunali è da ritenersi assentibile solo se preceduto da specifica valutazione degli impatti che ne dimostri la sostenibilità. <ul style="list-style-type: none"><li>- imprese manifatturiere con più di 100 addetti</li><li>- attività con lavorazioni insalubri (RD 1265/1934 e DM 5 settembre 1994)</li><li>- attività soggette ad autorizzazione integrata ambientale (DLgs n.372/1999)</li><li>- attività sottoposte all'obbligo di valutazione di impatto ambientale (L.R. n.9/99)</li></ul> L' indice edificatorio a fini produttivi può essere conteggiato ad esclusione della parte di lotto occupata da fabbricati e dagli accessi ai suddetti fabbricati. Si specifica inoltre che la realizzazione di capannoni produttivi è ammessa previa presentazione di un P.U.A.



**Articolo 3D.3 - Sub Ambito A13.2.1 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario**

<b>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
Comprendono gli insediamenti esistenti per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione prevalentemente terziario e artigianale di servizio-
<b>Usi e categorie d'intervento ammessi</b>
Sono ammessi gli usi previsti all'art. 3D.1, compresi gli usi C1 - Alloggi a servizio delle attività produttive, C2 - Foresterie aziendali. Sono inoltre ammessi tutti gli usi previsti dalla categoria Direzionale della tabella 1.2.5.1. delle NTA Parte I ad esclusione dell'uso D11, alle condizioni riportate all'art. 3D.1:
E' ammesso anche l'uso-Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere e l'uso G 16 Attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti Sono ammessi interventi edilizi diretti di: MO MS RRC RE AM NC D/RI
<b>Indici e parametri edilizi</b>
Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: Uf =1.00 mq/mq Altezza massima = 12,5 mt Distanza dai confini: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)
Distanza minima dalle strade: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)
Dotazioni territoriali: ai sensi tab. 2E.2
Parcheggi pertinenziali: ai sensi tab. 2E.3 2.2.1.1. NTA Parte I
Superficie permeabile: vedi art. 2F.1 - Verde pubblico e privato
IVL (Visuale libera): 0,5
<b>Condizioni e limiti agli interventi</b>
Nei casi di cambio d'uso va garantita la necessaria dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali da calcolare ai sensi del capo 2E e tab. 2.2.1.1. NTA Parte I

**Articolo 3D.4 - Sub Ambito A13.2.2 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale produttivo**

***Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere***

Comprendono gli insediamenti esistenti per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione artigianale e industriale.

***Usi e categorie d'intervento ammessi***

Oltre agli usi previsti all'art. 3D.1 sono ammessi tutti gli usi della categoria funzionale C Produttiva di cui alla tabella 1.2.5.1. delle NTA Parte I, e categoria D Direzionale alle condizioni riportate all'art. 3D.1

Sono ammessi interventi edilizi diretti di:

MO  
MS  
RC  
RE  
AM  
NC  
D/RI

***Indici e parametri edilizi***

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

Uf = 1.00 mq/mq

Altezza massima = 12,5 mt

Distanza dai confini: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)

Distanza minima dalle strade: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)

Dotazioni territoriali: ai sensi tab. 2E.2

Parcheggi pertinenziali: ai sensi tab. 2.2.1.1. NTA Parte I

Superficie permeabile: vedi art. 2F.1 - Verde pubblico e privato

IVL (Visuale libera): 0,5

***Prescrizioni particolari***

Per le aree produttive esistenti lungo la via Emilia, i parametri di superficie coperta, superficie permeabile e verde ambientale (ad esclusione dell'indice di edificabilità) vengono conteggiati comprendendo anche l'area a Piano dei servizi lungo la via Emilia antistante le rispettive aree produttive se di proprietà privata, previo permesso di costruire convenzionato in cui sia prevista la cessione dell'area a Piano dei servizi al Comune con eventuale comodato d'uso rinnovabile per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche a carico del richiedente purchè con uso a piazzale, verde o parcheggio privo di manufatti edilizi.

Gli interventi nelle aree all'incrocio tra la via Emilia, la via Consolare e via Santa Croce sono subordinati alla cessione delle aree necessarie alla riorganizzazione della viabilità. A compensazione, per tali aree è prevista un'altezza massima di 16,5 mt a parità di superficie e volume.

L'insediamento lungo la via Emilia storica di usi che comportano una elevata frequenza di pubblico (medie strutture di vendita alimentare, sale da gioco, VLT, sale slot e similari, luoghi di aggregazione religiosa, ecc.) dovranno garantire caratteristiche di innesto fra la viabilità pubblica e quella privata canalizzate ad uso esclusivo o comunque tali da evitare l'attraversamento della via Emilia in entrata e uscita dalla struttura.

**Articolo 3D.5 - Sub Ambito A13.2.3 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario di tipo ricreativo e ricettivo**

<b><i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i></b>
Comprendono gli insediamenti esistenti e/o di nuovo impianto per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione a terziario di tipo ricreativo e per la ricettività turistica.
<b><i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i></b>
Gli usi e le categorie d'intervento ammessi sono disciplinati dalla specifiche schede di RUE o di POC. Qualora non previsto dalla specifica scheda di RUE o di POC, sono ammessi i seguenti usi: D3: Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo E8: Pubblici esercizi, solo in rapporto funzionale all'uso D3  Qualora previsto dalla specifica scheda di RUE o di POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di: MO MS RC RE AM NC D/RI
<b><i>Indici e parametri edilizi</i></b>
Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti ovvero alle condizioni riportate nella specifica scheda di RUE o di POC: Ampliamento degli edifici esistenti fino al 25% Altezza massima degli edifici: non superiore a quella degli edifici esistenti
Distanza dai confini: m 5,00 (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)
Distanza minima dalle strade: m 5,00 all'interno del territorio urbanizzato, oppure m 10,00 o 20,00 a seconda della classe di strada (salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I)
Dotazioni territoriali: ai sensi tab. 2E.2
Parcheggi pertinenziali: ai sensi tab. 2.2.1.1. NTA Parte I
Superficie permeabile: vedi art. 2F.1 - Verde pubblico e privato
IVL (Visuale libera): 0,5
<b><i>Condizioni e limiti agli interventi</i></b>
Vanno mantenute le aree verdi esistenti, che possono essere attrezzate con elementi di arredo

**Articolo 3D.6 - Sub Ambito A13.3 Ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C.**

<b>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
I sub ambiti A13.3 comprendono le aree a nuovi insediamenti produttivi soggette a P.U.A. anche se ultimati, sia perimetrati nelle tavole di RUE, sia approvati e convenzionati ma non perimetrati.  A seguito di approvazione del PUA o cessione di opere di urbanizzazione viene aggiornata con Determina dirigenziale la tabella con i dati dei PUA.
<b>Usi e categorie d'intervento ammessi</b>
Sino all'attuazione delle previsioni di R.U.E sono ammesse le seguenti categorie di intervento MO MS A seguito dell'attuazione delle previsioni di R.U.E, a mezzo di P.U.A., sono ammesse le seguenti categorie di intervento D/RI D MO MS RC RE CD
<b>Indici e parametri edilizi</b>
Salvo diversa disciplina riportata nelle schede A13.3, gli interventi ed usi previsti sono ammessi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenute nel Piano attuativo, anche se le opere di urbanizzazione sono state ultimate, nel rispetto di norme o vincoli ambientali, paesaggistici ed infrastrutturali derivanti da pianificazione settoriale o sovraordinata sopravvenuta. Per quanto non disciplinato dal Piano attuativo bisogna fare riferimento alle norme del presente RUE (parte I e parte II)
<b>Disposizioni generali</b>
Le eventuali varianti alle tipologie edilizie (compresa la creazione di nuove unità immobiliari), alle destinazioni d'uso (purché non superiori al 30% dell'intero comparto) che non riguardino modifiche alla Superficie massima edificabile, alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che devono rimanere invariate, sono approvate con determina dirigenziale. Nel caso in cui il cambio d'uso comporti maggior carico urbanistico in relazione agli standard già ceduti è fatto obbligo la monetizzazione nei casi previsti. La cessione della quota di standard pubblici aggiuntivi comporta modifica sostanziale alla convenzione ovvero stipula di nuova convenzione da approvare con Delibera di Consiglio comunale.

Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti P.U.A. siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (P.S.C., R.U.E., P.O.C.), le norme dei P.U.A. suddetti sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi.

<b>Condizioni e limiti agli interventi</b>
Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede di P.O.C. relative ai singoli comparti. In tutti i P.U.A. confermati ma da attuare le dotazioni minime di standard sono quelle definite dal presente R.U.E.. L'eventuale rappresentazione cartografica delle dotazioni standard all'interno del perimetro del Comparto è indicativa e può essere modificata in sede di presentazione di P.U.A. fermo restando la cessione e realizzazione delle dotazioni standard in misura non inferiore agli standard di legge e a quelle stabilite dal presente R.U.E.  I proprietari di almeno il 75% di aree accorpate di un appezzamento soggetto a P.U.A. possono procedere alla redazione e presentazione del P.U.A. esteso all'intero comparto; i proprietari della restante parte, ai quali devono essere garantiti i diritti edificatori acquisiti, dovranno attenersi alle modalità stabilite dal P.U.A. approvato.  Al momento dell'insediamento di nuove attività in area produttiva e, soprattutto nella fase di richiesta di

attuazione di una nuova lottizzazione o trasformazione urbanistica, dovrà essere fatta la disamina delle compatibilità di quanto previsto con la capacità di approvvigionamento idrico. In linea generale lo smaltimento delle acque reflue (acque nere) dovrà avvenire tramite pubblica fognatura collegata ad idoneo sistema di trattamento (depuratore). L'attuazione delle aree andrà preceduta dalla verifica ed adempimenti di cui alla DGR 201 del 22/01/2016.

--

### **Articolo 3D.2 – Norme sul commercio**

C1

Il presente Regolamento autorizza le strutture di vendita fino a 250 mq definite "esercizi di vicinato".

C2

Le superfici commerciali di vendita superiori a 250 mq, in quanto sottoposte a diverso regime autorizzativo, sono disciplinate dal Piano del Commercio allegato al POC.

C3

Il P.O.C. individua e disciplina nell'elaborato Piano del commercio le aree del territorio comunale in cui potranno essere localizzate le medie strutture di vendita.

### **Articolo 3D.3 – Distributori di carburante**

C1

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni della Legge Regionale 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme di cui ai punti seguenti.

Ambiti di localizzazione di nuovi impianti: Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

nelle zone destinate a sede stradale

negli ambiti specializzati per attività produttive;

nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di mt. 50 dal limite della sede stradale;

L'insediamento di nuovi impianti è, comunque, condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico – culturale del P.S.C.; non è, comunque, ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,

aree di particolare interesse paesaggistico - ambientale,

aree boscate.

Parametri edilizi

UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)

H max = 5,0 mt. ad eccezione delle pensiline;

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq

(nei soli impianti di nuova realizzazione) Superficie permeabile min = 20% della SF;

distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di mt. 20;  
all'interno del territorio urbanizzato: mt. 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 mt.;

distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: mt. 3;

distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: mt. 10.

Destinazioni d'uso complementari compatibili: Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'articolo 1 del D.L. 11/2/1998 n. 32;

pubblici esercizi;

servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

Prescrizioni in rapporto alla sede stradale: Si richiama il rispetto delle norme previste all'articolo 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di mt. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di mt. 0,8.

Mitigazione degli impatti: In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Attuazione: La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Impianti preesistenti: Negli impianti di distribuzione preesistenti alla data di adozione della variante parziale al PRG (26 aprile 2007) interni al Territorio Urbanizzato, la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico – sanitario, possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

## CAPO 3.E - ARMONIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI CON IL CONTESTO

### Articolo 3E.1 – Procedure di valutazione delle proposte progettuali nel territorio consolidato

C1

Per tutto quello che riguarda gli aspetti morfologici, formali e di indirizzo per la redazione del progetto architettonico previsti dagli articoli precedenti del titolo III si applicano le procedure di cui al comma 2 successivo.

C2

In sede di progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici bisogna attenersi alle indicazioni previste nel Piano della Prevenzione dell'Emilia Romagna, relativamente al punto 2.3.a comma 1, 2.3.c comma 1, punto 2.3.f, nonché al rispetto dei contenuti conoscitivi e valutativi previsti dalla L.R. 24/03/2000 n.20.

### Articolo 3E.2 –Caratteristiche principali dei fabbricati

C3

Negli interventi di NC, 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.

### Articolo 3E.3 – Coperture

C1

Le coperture degli edifici, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche, commerciali o produttive, devono essere realizzate piane, a padiglione o a falde inclinate, ed avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 28% e il 40%). Devono essere evitate forme complicate e atipiche o pendenze eccessive.

### Articolo 3E.4 - Facciate degli edifici e prospetti sulle vie principali

C3

Negli interventi di NC, DR, RE di edifici residenziali non sono ammessi rivestimenti parziali in piastrelle, lastre di pietra sulle facciate degli edifici. Le pareti esterne dovranno essere in muratura faccia a vista o in intonaco tinteggiato con i criteri di cui al precedente comma. Sono ammesse parti interamente vetrate ovvero brise-soleil, elementi schermanti correttamente inserite nel contesto paesaggistico e architettonico circostante.

C4

Il progetto della pensilina, anche se su edifici esistenti, è subordinato al parere favorevole del Servizio Edilizia Privata.

### Articolo 3E.5 – Scale

C1

Negli ambiti consolidati e da riqualificare, negli interventi di RC e RE, le scale esterne esistenti alla data di adozione del R.U.E (29/07/2008) qualora siano parallele e contigue alla facciata dell'edificio, possono essere schermate da terra fino alla balaustra con elementi anche in muratura intonacati dello stesso colore della facciata dell'edificio. Per tale finalità la superficie del corpo scala non viene conteggiata come Superficie edificabile e la distanza dai confini del corpo scala può essere ridotta fino a 3,5 mt.

C2

Le scale esterne devono essere realizzate in aderenza al fabbricato e adeguatamente schermate.

### Articolo 3E.6 – Progetti guida per i centri abitati e le frazioni

C1

Progetto guida per il centro abitato di Bertinoro

Bertinoro si presenta come una città arroccata con una grande emergenza che domina il paesaggio: la Rocca vescovile.

Gli interventi di NC, DR devono confrontarsi con tale emergenza privilegiando costruzioni compatte completamente intonacate o in muratura di mattoni in rapporto ponderato rispetto alla pendenza del suolo. E' tipico il tetto inclinato a due falde. Non sono ammesse palazzine in linea. A Bertinoro il progetto deve comprendere il dettaglio della sistemazione degli spazi a giardino, ove possibile non recintato. Sono preferibili soluzioni in pietra a secco o sasso per recinzioni, muretti, ecc.

Nel Centro storico gli interventi sono disciplinati dal PSC. Nel centro abitato ad esclusione del Centro storico gli interventi che prevedono la tinteggiatura delle facciate e il ripristino o sostituzione degli infissi e dei sistemi



di oscuramento nonché gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento devono essere conformi alla tavolozza dei colori allegata al presente Regolamento.

#### *C1 bis*

Per gli interventi di NC, RE, RT, DR, RC, sui prospetti visibili dalla strada principale (Viale Carducci, via Saffi) sono ammessi balconi solo nelle rientranze dei volumi dell'edificio, non sono ammessi rivestimenti nella facciata ma rifinitura a intonaco tinteggiata con i colori definiti dalla tavolozza dei colori.

#### *C2*

##### Progetto guida per i centri abitati di Collinello e Polenta

Nei centri abitati di Collinello e Polenta, gli elementi nodali con cui confrontarsi sono costituiti dal Castello di Polenta e dai nuclei storici. Negli interventi di NC e DR, gli edifici (o la cortina di affaccio) del territorio consolidato che prospettano sull'asse stradale principale devono avere un'altezza non superiore a quella degli edifici limitrofi. Non sono ammessi balconi, né rivestimenti nella facciata ma rifinitura a intonaco tinteggiata con i cromatismi delle terre naturali che riprendano caratteristiche costruttive dei centri storici come riportato nelle NTA del PSC. In prossimità alla Pieve di Polenta gli edifici devono essere arretrati e visivamente non confliggenti per forma, colore e posizione con tale monumento.

Per gli interventi lungo il Corso principale come rappresentato in cartografia, la CQAP deve assumere il progetto guida come riferimento per l'espressione del parere, qualora espressamente richiesto dal Responsabile del procedimento.

#### *C2 bis*

Per gli interventi di NC, RE, RT, DR, RC, sui prospetti visibili dalla strada principale (S.P. 83 all'interno del centro storico di Collinello e di Polenta) sono ammessi balconi solo nelle rientranze dei volumi dell'edificio, non sono ammessi rivestimenti nella facciata ma rifinitura a intonaco tinteggiata con i colori definiti dalla tavolozza dei colori.

#### *C3*

##### Progetto guida per i centri abitati di Santa Maria Nuova e San Pietro in Guardiano

Le frazioni di Santa Maria Nuova e San Pietro in Guardiano si sono sviluppate linearmente nella campagna centuriata della pianura tra Forlì e Cesena lungo la strada che porta alle località marittime.

Per tali centri, gli interventi di NC, DR e lungo il fronte della strada provinciale possono configurarsi di norma come edifici isolati max due piani con seminterrato mono o bifamiliare con altezza massima 9 mt., tetto piano o a padiglione. Per gli interventi di NC, RE.b, RT, DR, MO, MS, RC, sul fronte strada sono ammessi balconi solo nelle rientranze dei volumi dell'edificio, non sono ammessi rivestimenti nella facciata ma rifinitura a intonaco tinteggiata con i colori di base e comunque vivaci (rosso, giallo, azzurro, verde, ecc.). Deve essere concordata anche la tipologia delle essenze lungo il corso principale-.

#### *C4*

##### Progetto guida per il centro abitato di Fratta Terme

Il Centro abitato di Fratta Terme, zona a sud, presenta diversi edifici costruiti negli anni '30 del Novecento che contribuiscono a costruire l'idea delle città termali che sono sorte in quegli anni. Lungo il Corso principale e attorno alla Piazza Colitto, gli edifici di tale epoca dovranno essere valorizzati con interventi di risanamento conservativo e ripristino tipologico. Nella stessa zona, gli altri edifici, con interventi di NC, RE.b, RT, DR, RC dovranno conformarsi alle tipologie costruttive di inizio secolo, privilegiando forma compatta, tetto a padiglione o piano, persiane e scuroni alle finestre, tinte chiare nelle tonalità del panna, pastello, rosa antico, giallo tenue, come riportato nella tavolozza dei colori allegata al presente Regolamento. Sono ammessi balconcini con ringhiera in ferro battuto in prossimità della sola porta finestra. Il progetto deve comprendere il dettaglio della sistemazione degli spazi a giardino, ove possibile non recintato.

#### *C4 bis*

Per gli interventi di NC, RE, RT, DR, RC, sui prospetti visibili dalla strada principale (via Trò Meldola e via Loreta) sono ammessi balconi solo nelle rientranze dei volumi dell'edificio, non sono ammessi rivestimenti nella facciata ma rifinitura a intonaco tinteggiata con i colori definiti dalla tavolozza dei colori.

### **Articolo 3E.7 – Contestualizzazione degli impianti**

#### *C1*

In tutto il territorio comunale gli apparecchi esterni degli impianti di condizionamento e le caldaie non devono essere visibili dalla pubblica via e pertanto opportunamente occultati, salvo dimostrazione dell'impossibilità tecnica di procedere in tal senso nei fabbricati esistenti fuori dal perimetro del centro storico.

#### *C3*

Tutte le antenne radiotelevisive e gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere esclusivamente collocati sulla copertura degli edifici. In caso di impossibilità tecnica alla collocazione delle antenne sulla copertura deve essere richiesta l'Autorizzazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, indicando nella relazione valide motivazioni che determinano l'impossibilità della collocazione sulla copertura e la scelta di quel determinato sito alternativo. In caso di nuova costruzione e ristrutturazione generale di edificio costituito da più unità immobiliari, effettuate successivamente alla data di esecutività del presente Regolamento, è richiesta obbligatoriamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione televisiva/satellitare se previsti, altrimenti è richiesta la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei

suddetti impianti.

**C4**

L'installazione di antenne paraboliche satellitari nell'intero centro storico e, per la restante parte del territorio urbanizzato, nei fabbricati siti sulle pubbliche vie è regolato secondo quanto segue:

- a) E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti ed organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico e artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica con particolare riguardo alle zone panoramiche così come individuate dagli strumenti urbanistici;
- b) Nel caso di installazione di antenne paraboliche, in data successiva all'adozione delle presenti norme, non conformi alle presenti norme regolamentari il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia competente intima l'adeguamento, procedendo in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse ed applica una sanzione;
- c) Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere di norma le seguenti dimensioni massime : 120 cm di diametro per impianto collettivo e 85 cm di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni potranno essere valutate con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;

**C5**

L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici nell'intero territorio comunale è regolato secondo quanto segue:

- a) Non è ammessa la realizzazione di pannelli solari o fotovoltaici in centro storico e negli edifici di interesse storico-architettonico;
- b) Per tutti gli edifici vincolati a norma di legge e sottoposti al controllo della Soprintendenza ai beni artistici e architettonici le installazioni di cui alle presenti norme sono subordinate al relativo nulla osta. Per pannelli fotovoltaici installati su terreno agricolo si rimanda al Titolo IV.

**C6**

Negli ambiti specializzati per attività produttive A13, A13.2.1, A13.2.2, A13.2.3, A13.2.4, A13.3, è ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici preferibilmente sulla copertura degli edifici ovvero a terra o su appositi supporti (oggetto di parere della CQAP) fino ad un massimo del 25% della SF.

### **Articolo 3E.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.**

**C1**

Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

**C2**

Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata.

**C3**

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 10.

**C4**

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela, o le frange che scendano al di sotto di cm 2,20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende devono essere realizzate con forma, dimensione e colore e decorazione omogenee. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

**C5**

E', inoltre, consentita, nei centri e nuclei storici, l'installazione di vetrine con infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

### **Articolo 3E.12 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

**C1**

Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

**C2**

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

### **Articolo 3E.12 – Limiti e condizioni per l'installazione degli elementi di arredo**

**C1**

Le presenti disposizioni stabiliscono specifici limiti e condizioni per l'installazione negli ambiti A10 e A13 degli

elementi di arredo, come definiti dalle Definizioni tecniche uniformi e disciplinati dall'articolo 1.4.1 delle NTA Parte I.

C2

Gli elementi di arredo dotati di copertura e chiusure laterali impermeabili (es. piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi o per il ricovero degli animali da affezione) possono essere installati negli ambiti A10 e A13 nel rispetto della quota di superficie permeabile prevista dall'art. 2F.1 – Verde pubblico e privato. Gli stessi non possono essere installati nelle aree destinate a parcheggi pertinenziali o loro aree di manovra.

C3

Sono ammessi gabbie e box per animali da compagnia, purché di norma con HF inferiore a ml 1,80. Sono ammessi ai sensi della vigente normativa sul benessere animale spazi per la custodia di animali all'esterno dei box con superficie calpestabile lavabile e tettoie per il riparo dai fenomeni climatici avversi di altezza fino a 1.80 cm per una superficie pari a quella ammessa per i box.

C4

Nei centri abitati di Bertinoro, Collinello e Polenta e lungo la viabilità principale di attraversamento dei centri abitati di Santa Maria Nuova, San Pietro in Guardiano, Fratta Terme, Bracciano di norma non sono ammessi piccole costruzioni per il ricovero attrezzi, gazebo e in ogni caso gli elementi di arredo di altezza superiore a m 1,80, comprese le pergotende, se visibili, sono subordinati a parere favorevole di inserimento nel contesto da parte dell'Ufficio tecnico, che può avvalersi del parere della CQAP.

In caso di installazione in contrasto con la presente norma l'Ufficio provvederà ad irrogare la sanzione ai sensi dell'art. 7.1 delle presenti norme e a disporre ordinanza di ripristino dei luoghi.

C5

Negli ambiti A10 i gazebo, destinati esclusivamente ad elemento di arredo di aree pertinenziali, nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi, devono avere copertura a padiglione, altezza massima al colmo di ml. 3,00 e superficie coperta massima di m<sup>2</sup> 16, compresa eventuale sporgenza. La copertura può essere realizzata anche con materiale impermeabile rigido (sono esclusi teli plastificati) dello stesso colore della struttura portante, prevista in legno o metallo. La struttura non può essere tamponata lateralmente con materiale di alcun genere e tipo, se non con graticci traforati. Sono ammessi anche gazebo di pianta rettangolare.

C6

Negli ambiti A10 le tettoie possono avere lunghezza massima pari a 4,5 mt.

### **Articolo 3E.13 - Dehors a servizio delle attività economiche**

1. E' ammessa l'installazione di dehors nelle aree private di pertinenza di edifici in cui sono presenti attività economiche (pubblici esercizi, settore dell'enogastronomia), alle condizioni riportate nello specifico Regolamento che disciplina i Dehors.

2. Il progetto di dettaglio del dehors, comprensivo di rendering, dettagli costruttivi, specifiche sull'uso dei materiali e dei colori, inserito nello specifico contesto, dovrà ottenere il parere favorevole del Servizio Edilizia Privata e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ovvero della Soprintendenza nei casi disciplinati dalla legge.

3. Tali strutture possono essere temporaneamente chiuse ai sensi dell'art.7 comma 1 lett.f) della LR15/2013, senza che le stesse determinino incremento di superficie totale (ST), qualora rispettino le condizioni e i limiti riportati nel Regolamento che disciplina i Dehors.

---

## TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

### Articolo 4.1 – Articolazione del territorio rurale

C1

Il presente Piano dettaglia l'articolazione del territorio rurale effettuata dal P.S.C. nei seguenti ambiti e sub – ambiti:

- A17 Aree di valore naturale e ambientale
- A18 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico e notevole pregio
- A19.A Ambito ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura
- A19.C1 Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola e olivicola
- A19.C2 Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione vitivinicola e olivicola e notevole pregio
- A19.B Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di fondovalle
- A20 Ambiti agricoli periurbani

In zona rurale sono inoltre individuate dal P.S.C. le aree per la ricostituzione della rete ecologica di pianura, definite di seguito per brevità "Rete ecologica".

C2

Per ogni ambito e sub-ambito sono diversamente articolati gli usi e gli interventi ammessi nonché la massima capacità edificatoria conseguibile.

### Articolo 4.2 – Condizioni d'intervento

C1

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola. L'azienda agricola deve essere costituita unicamente da terreni in proprietà o con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi ma con esclusione dell'affitto.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tale caso gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel centro aziendale dove già insistono altri fabbricati; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti in tali terreni vincoli di varia natura che limitano la edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici.

Qualora l'unità agricola sia costituita da terreni contigui ricadenti nel territorio di comuni limitrofi, ai fini del computo dell'edificabilità, per le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, AM, vengono conteggiati i soli terreni nel territorio comunale, ai fini della verifica delle superfici minime aziendali vengono conteggiati anche i terreni ubicati in comuni limitrofi per una superficie pari a quella ricadente nel territorio del comune di Bertinoro. Deve comunque essere prodotto atto unilaterale d'obbligo e verifica che i terreni non sono stati precedentemente asserviti al medesimo uso con visto dell'ufficio tecnico del comune limitrofo. In sede di PIAA la verifica delle superfici, dei manufatti edilizi ed eventuali deroghe alle presenti norme, nei casi ammessi, deve essere estesa all'intera azienda agricola, anche se parzialmente ubicata in altri territori comunali.

C1bis

Per "unità fondiaria agricola" o semplicemente "unità agricola" ai fini del R.U.E. si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) ed iscritta all'Anagrafe regionale.

L'azienda agricola si intende di nuova formazione quando risulti costituita dopo la data di adozione del Piano Strutturale Comunale (14 luglio 2005) e risulti, pertanto, iscritta all'anagrafe agricola regionale dopo tale data, ovvero alla Camera di Commercio in difetto di quest'ultima. Indicativamente l'azienda agricola si intende di nuova formazione quando provenga da accorpamenti di terreni scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'Articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004. Non si intende, invece, di nuova formazione quando, indicativamente, è oggetto di subentro (ad esempio, di un erede o di vendita a nuova azienda della medesima superficie aziendale in caso di cessata attività) o di ampliamento della propria superficie. Nel caso, invece, di frazionamento non si intende di nuova formazione la parte residua di azienda ove è situato il centro aziendale

C1ter

Per Superficie agricola utilizzata (S.A.U.) s'intende l'insieme delle superfici fondiarie produttive di un'unità agricola, riportate nel piano colturale aziendale, depurate dalle tare (strade, fossi, corti, fabbricati, ecc.) e dalle superfici agricole improduttive, misurata sulla Carta Tecnica Regionale.

---

#### *C1quater*

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

#### *C2*

Gli interventi da autorizzare mediante titolo abilitativo diretto che si trovano in prossimità di aree incompatibili per le destinazioni d'uso (area produttiva o area residenziale) o l'utilizzo (allevamento, magazzino ortofrutticolo) devono essere autorizzati mediante valutazione della seguente documentazione da allegare alla richiesta di titolo abilitativo:

- analisi del traffico indotto;
- analisi del clima acustico della zona;
- analisi dell'impatto acustico dell'intervento;
- progettazione delle soluzioni alle eventuali criticità.

#### *C3*

Per le attività ammesse in territorio rurale il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a verifica delle condizioni della viabilità di accesso, se pubblica o di uso pubblico, il cui eventuale miglioramento è a carico dei richiedenti con le modalità riportate all'art. 2.1.5 delle NTA Parte I "Disposizioni generali e regolamentari", previo consenso dei proprietari in caso di strade vicinali di uso pubblico.

### **Articolo 4.3 - Usi previsti e consentiti, parametri generali**

#### *C1*

Il territorio rurale è destinato all'esercizio delle attività agricole, ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole legate al ciclo agroalimentare e alle attività ricreative e sociali integrative del reddito derivante da attività agricole ai sensi della L.R. 20/2000.

#### *C2*

Nel territorio rurale, sono ammesse le funzioni agricole elencate della categoria funzionale rurale di cui alla tabella 1.2.5.1. delle NTA del parte I, con le eventuali specifiche riportate nelle presenti norme parte II, nonché a quanto riportato nella tabella 4.7, nel Censimento degli edifici in territorio rurale (che comprende sia il Censimento degli edifici sparsi in territorio rurale privi di interesse o pregio storico sia il Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico) che disciplina nel dettaglio gli usi ammissibili per ciascun fabbricato censito.

Per gli usi non ammessi ma esistenti, è possibile intervenire solamente con manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

#### *C3*

Nel territorio rurale gli interventi devono rispettare la distanza dalle strade di 10 o 20 metri a seconda della categoria della strada, salvo deroghe ai sensi Capo 1.3 NTA parte I.

Gli interventi devono avere altezza massima non superiore a 7 mt, salvo prescrizioni più restrittive riportate nei successivi articoli.

Deve essere rispettata la visuale libera pari a 0,5 e la distanza dai fabbricati ai sensi delle NTA parte I.

#### *C4*

Nel caso in cui in specifiche schede del Censimento siano ammessi i seguenti usi: case di riposo, attività sociali-ricreative (private), attività sanitarie ed assistenziali (privata), servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e ricerca, deve essere rispettata la seguente condizione ai fini dell'insediamento di tali usi.

Data la loro peculiarità e valenza territoriale ampia, la localizzazione degli usi sopra elencati necessita di studi e valutazioni puntuali riguardanti l'accesso, il traffico indotto, la rumorosità, le condizioni di cautela e tutela verso la struttura stessa, al fine di determinare i vincoli-precauzioni che questa comporterà per l'intorno.

#### *C5*

Per quanto riguarda la sotto categoria G5 impianti di trasmissione (via etere) la localizzazione di tali strutture potrà avvenire nelle aree del territorio e negli edifici nel rispetto di quanto previsto dalla LR n. 30 del 31/10/2000

#### *C6*

Per la categoria funzionale G, che comprende funzioni pubbliche, infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio e dotazioni ambientali andranno verificati ai fini della corretta localizzazione e ammissibilità dell'intervento: la viabilità di accesso, il traffico indotto, la rumorosità, le condizioni di cautela e tutela verso le strutture stesse, al fine di determinare vincoli-precauzioni che queste creeranno per l'intorno.

### **Articolo 4.4 – Superfici aziendali minime e vincoli**

#### *C1*

Per gli interventi di nuova costruzione **ad uso abitativo** si assumono, quale dimensionamento minimo di terreni non asserviti da fabbricati esistenti, le seguenti soglie:

---

*a) negli ambiti A19.A e A.20 di pianura:*

5 ha di SAU per le aziende esistenti alla data di adozione del P.S.C. (14 luglio 2005) e solo su superficie aziendale non derivante da frazionamenti in data anteriore a tale data ma solo da accorpamenti di terreni;

6 ha di SAU per le aziende di nuova formazione alla data di adozione del P.S.C. (14 luglio 2005);

*b) negli ambiti di particolare valore paesaggistico A19.B e A19.C1 :*

10 ha di SAU (a sud della via Emilia) per tutte le aziende

**C2**

Per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione ad uso servizi agricoli, serre fisse, –attività di trasformazione e promozione dei prodotti locali, cantine olivicole e vitivinicole, si assumono, quale dimensionamento minimo di terreni non asserviti da fabbricati esistenti, le seguenti soglie:

*a) negli ambiti di pianura A19.A e agricoli periurbani A.20 (a nord della via Emilia)*

2 ha di SAU per le aziende esistenti alla data di adozione del P.S.C. (14 luglio 2005) e solo su superficie aziendale non derivante da frazionamenti in data anteriore a tale data ma solo da accorpamenti di terreni;

6 ha di SAU per le aziende di nuova formazione alla data di adozione del P.S.C. (14 luglio 2005);

*b) negli ambiti di particolare valore paesaggistico A19B e A19C.1 e agricoli periurbani A.20 (a sud della via Emilia):*

2 ha di SAU per le aziende esistenti alla data di adozione del P.S.C (14 luglio 2005);

10 ha di SAU per le aziende di nuova formazione alla data di adozione del P.S.C. (14 luglio 2005);

*c) negli ambiti A18 e A19C.2 di notevole pregio ambientale:*

6 ha di SAU per le aziende esistenti alla data di adozione del P.S.C (14 luglio 2005);

10 ha di SAU per le aziende di nuova formazione alla data di adozione del P.S.C. (14 luglio 2005);

**C3**

Le soglie indicate nei precedenti commi 1 e 2 rappresentano il minimo di SAU anche non contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto. In caso di insediamento agricolo già esistente in Comune confinante alla data del 1 gennaio 2017 è possibile derogare alla SAU minima prevista previa approvazione di Piano di Investimento in Azienda Agricola con i medesimi indici edificabili previsti nel comune contermine che preveda le necessarie mitigazioni ambientali e paesaggistiche, previo parere favorevole dell'Ufficio tecnico.

**C4**

La capacità edificatoria per usi agricoli (residenza agricola, servizi agricoli, cantine agricole e attività di trasformazione dei prodotti agricoli, agriturismo, fattorie didattiche e sociali) si intende utilizzabile su un unico fabbricato per destinazione d'uso, sono tuttavia realizzabili ampliamenti anche per fasi successive fino ad esaurimento della capacità edificatoria. E' possibile utilizzare la capacità edificatoria anche su più edifici purchè integrati nella medesima corte aziendale, previa verifica dell'inserimento paesaggistico. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi appartenenti al gruppo di Funzioni rurali, ad esclusione delle funzioni agrituristiche, sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno fino a un massimo di 3.600 mq per i nuovi insediamenti negli ambiti agricoli di pianura A19.A; 1.200 mq per gli insediamenti negli ambiti di particolare valore paesaggistico A.19B e A.19C.1 e negli ambiti agricoli periurbani A.20. Tali possibilità edificatorie devono essere sempre considerate comprensive della superficie utile lorda di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, ad esclusione delle funzioni residenziali, ad esclusione degli allevamenti e delle serre. E' ammesso il recupero di edifici e l'eventuale trasferimento di volumi esistenti per usi agrituristici fino a 800 mq di ST complessiva destinata a tali usi per azienda agricola o attività imprenditoriale su una superficie aziendale minima di 2 ha.

**C5**

Dal 30.01.1995, data di entrata in vigore della L.R. 6/1995, nel territorio rurale l'unità poderale è asservita permanentemente ad ogni edificio esistente a destinazione abitativa, mentre è parzialmente asservita in ragione della capacità edificatoria per i fabbricati a servizio. Per gli edifici costruiti o ampliati dopo tale data è asservita, anche se non esplicitamente trascritto in atti, l'unità poderale o parte di essa in base alla SAU minima di cui all'art. 4.4 (per gli edifici a destinazione residenziale) e alla capacità edificatoria utilizzata per la costruzione del fabbricato o dei fabbricati autorizzati (per i servizi agricoli).

**C6**

L'asservimento dei fabbricati oggetto di intervento di nuova costruzione o ampliamento e di quelli preesistenti all'interno dell'unità agricola è sottoscritto dal proprietario interessato, o da altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale d'obbligo corredato dalle planimetrie catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spesa dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni e gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 30.01.1995 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati



catastali anche storici, copia di atti notarili o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 30.01.1995 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni subite nel tempo dai terreni e dai fabbricati come desumibile da visure storiche: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuno, la destinazione d'uso e la ST autorizzata nonché le superfici aziendali asservite a fabbricati precedentemente realizzati distinti per uso abitativo o di servizio all'attività agricola e quelle non asservite alla data di richiesta del titolo abilitativo.

#### C7

Il rilascio di titoli abilitativi edilizi per NC, AM, RT, DR, CD TR, è subordinato alla verifica che il recupero dell'esistente non possa essere sostitutivo della NC nonché alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi, quali tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, realizzati in assenza di atto abilitativo (ovvero, se realizzati prima del 1967, privi di idonea documentazione quali atti di compravendita, cartografia, ecc. comprovante l'esistenza dei manufatti a tale data).

#### C8

Il recupero a usi diversi da quello originario (usi civili, agriturismo, ecc.) di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole comporta la inedificabilità della medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, per la costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo.

### **Articolo 4.5 - Soggetti abilitati e interventi ammessi**

#### C1

Nel territorio rurale sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitazione (uso U.32) funzionali alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari esclusivamente per i seguenti soggetti, purché proprietari dei terreni o aventi titolo equivalente ai sensi del Codice civile:

- Imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi D. Lgs. 99/04 così come modificato dal D.Lgs. 22 aprile 2005 n.101 ad esclusione dei soggetti di cui all'art.1 comma 5-ter del D.Lgs. n.99/2004 così come modificato dal D.Lgs. 22 aprile 2005 n.101;
- Coltivatore diretto ai sensi dell'Articolo 6 della Legge 203/1982.

#### C2

Sono inoltre ammessi interventi, oltre che per i soggetti abilitati ai sensi del precedente comma 1, anche per gli imprenditori agricoli (anche in forma di società agricola), ai sensi dell'Articolo 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei seguenti requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal Piano di Sviluppo Rurale Regionale e dai relativi Piani Operativi Provinciali:

- iscrizione alla Camera di Commercio;
- iscrizione all'Anagrafe delle aziende agricole regionali;

purché proprietari dei terreni o aventi titolo equivalente ai sensi del Codice civile, finalizzati al recupero e/o cambio d'uso dei fabbricati esistenti nonché alla nuova costruzione e ampliamento di:

- Fabbricati di servizio connessi all'attività agricola;
- Attività di prima lavorazione e vendita di prodotti agricoli ;
- Attività zootecniche;

nel rispetto dei requisiti minimi richiesti ai successivi articoli del presente capo e delle prescrizioni ivi contenute.

#### C3

Per gli interventi di recupero e/o cambio d'uso dei fabbricati esistenti anche a fini agrituristici, per fattorie didattiche e sociali, nonché alla nuova costruzione e ampliamento di:

- Fabbricati di servizio connessi all'attività agricola di supporto ad attività agrituristiche;
- Cantine vitivinicole e olivicole ;

è necessario, oltre ai requisiti di cui al precedente C2 anche il titolo di Imprenditore agricolo professionale di cui al C1 lett.a del presente articolo.

### **Articolo 4.6– Trasferimento di volumi in territorio rurale**

#### C1

Qualora edifici esistenti ad originaria destinazione abitativa non di valore storico-architettonico ricadano in fasce di rispetto o in zone a rischio per la salute è possibile recuperarne superficie e volume con trasferimento in area contigua a quella in cui è localizzato il fabbricato da demolire.

Per gli ambiti del territorio rurale a nord della via Emilia è possibile trasferire superficie e volume anche in altra area di proprietà non contigua a quella in cui è localizzato il fabbricato originario.

E' possibile trasferire superficie e volume di edifici localizzati anche negli ambiti A19 C1 a sud della via Emilia

---



negli ambiti di pianura o nella parte di ambito A19 C1 di pianura a sud della via Emilia.

Il trasferimento di volumi è subordinato a valutazione favorevole del Settore Urbanistica sulla nuova localizzazione e sulla proposta architettonica, allegando uno studio di sostenibilità ambientale e paesaggistica in cui si valuti la non compromissione di elementi di pregio (quali fiumi, boschi, rete ecologica, zone esondabili, colture di pregio, edifici di interesse storico, ecc.), l'accessibilità, la servibilità da reti tecnologiche, l'integrazione nel paesaggio del progetto architettonico e della sistemazione a verde dell'area esterna, ecc.

L'intervento, a parità di superficie e volume, compresi eventuali volumi interrati anche in sagoma, si configura come ristrutturazione edilizia. Qualora il fabbricato sia classificato di interesse storico testimoniale e culturale nelle tavole di progetto del R.U.E. C1, C2 e C3, l'intervento deve rispettare la disciplina dell'art. 4.8bis C5.

#### **C1bis**

Il trasferimento di volumi in territorio rurale può avvenire alle seguenti ulteriori condizioni:

1. che il bene oggetto di trasferimento non sia un edificio di valore storico architettonico;
2. che gli edifici siano integralmente demoliti prima dell'intervento di nuova edificazione con ripristino dello stato dei luoghi e sistemazione a verde;
3. che il trasferimento di volumi in ambiti di notevole pregio ambientale avvenga solo da ambiti di notevole pregio ambientale; che il trasferimento di volumi in ambiti di particolare valore paesaggistico non avvenga da ambiti di pianura o periurbani;
4. che la ricostruzione, a parità di volume e di superficie esistente avvenga con tipologia abitativa tipica rurale della pianura forlivese ai sensi dell'art. 4.8 e delle "Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale" di cui all'art. 4.27, qualora l'edificio da demolire sia ad originaria funzione abitativa, ovvero che la ricostruzione avvenga, con tipologia a servizi tipica rurale ai sensi delle "Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale" di cui all'art. 4.27;
5. che l'edificio da demolire sia stato regolarmente autorizzato ovvero costruito prima del 1967 come disciplinato al titolo IV;
6. In caso di trasferimento di superficie e volume inferiore a quella del fabbricato esistente, è fatto comunque obbligo di demolire il fabbricato e la superficie e il volume residuo non possono essere ulteriormente utilizzati;
7. per gli agriturismo è possibile trasferire superfici e volumi anche appartenenti a diverse unità aziendali, perché siano recuperati in prossimità a un centro aziendale esistente, già adeguatamente infrastrutturato, *fino al raggiungimento della massima capacità edificatoria consentita per gli agriturismo.*

#### **C1ter**

L'intervento di ristrutturazione edilizia mediante trasferimento di superficie e volume condiziona il rilascio dell'agibilità alla demolizione del fabbricato originario con ripristino dell'area di sedime.

#### **C2**

Al fine di eliminare fabbricati ad uso capannoni ad elevato impatto paesaggistico, è possibile intervenire con trasferimento di volumi in territorio rurale alle condizioni previste al precedente comma 1 e 1bis, qualora previsto nella scheda di censimento.

#### **C3**

E' possibile trasferire superficie e volume di edifici esistenti, con un intervento di demolizione e ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento fino a 270 mq di ST alle condizioni dettate dai precedenti commi e dall'art. 4.8 C7 lett. a) i fabbricati a destinazione residenziale localizzati all'interno della fascia di rispetto stradale della Via Emilia e della via Emilia bis. Il trasferimento potrà essere realizzato in altra area del territorio agricolo di pianura a nord della via Emilia.

#### **C4**

E' inoltre possibile delocalizzare dalle fasce di rispetto stradale a nord della via Emilia assieme ai fabbricati residenziali anche gli eventuali servizi esistenti di pertinenza a parità di superficie e volume attenendosi, per la demolizione e ricostruzione con ripristino tipologico, all'abaco dei tipi rurali, nel territorio agricolo di pianura a nord della via Emilia purchè tali fabbricati siano trasferiti assieme al fabbricato residenziale all'interno della corte aziendale. L'intervento di demolizione e ricostruzione e di ripristino tipologico del fabbricato a servizi è soggetto alla mitigazione visiva di cui al C6 dell'art. 4.9.

#### **C5**

Per gli interventi di trasferimento volume prospicienti le strade SP61 – SP5 – SP105 si prescrive un arretramento rispetto alla strada che permetta l'inserimento di idonee fasce di mitigazione.

### **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, P3, come integrate dalle tavole C1, C2 e C3 mediante numero di riferimento alla relativa scheda di Censimento degli edifici in territorio rurale (che comprende sia il Censimento degli edifici sparsi in territorio rurale privi di interesse o pregio storico sia il Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico) 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.

Nel caso in cui nella cartografia o nella scheda di censimento degli edifici non sia correttamente riportato il vincolo derivante da provvedimenti di tutela emanati ai sensi del Dlgs 42/2004 parte seconda oppure sia riportato un vincolo non sussistente, ai fini della procedura autorizzativa prevale la verifica dell'attestazione di sussistenza della tutela presso il MIBACT

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

TIPOLOGIA RIPORTATA NELLA SCHEDA DI CENSIMENTO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	CATEGORIE D'INTERVENTO PREVISTE
<b>Agriturismo, fattorie didattiche e sociali</b>	Agriturismo, fattorie didattiche e sociali Vedi NTA R.U.E. titolo IV	Vedi NTA R.U.E. titolo IV
<b>Cantine vitivinicole o olivicole</b>	Attività di coltivazione agricola, floricola e relativi edifici di servizio a basso impatto ambientale Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; Nelle zone di notevole pregio ambientale è ammesso il solo uso - 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.
<b>Capannoni agricoli</b>	artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi Attività di coltivazione agricola, floricola e relativi edifici di servizio a basso impatto ambientale Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; Cantine olivicole e vitivinicole solo con DR e RT, ad esclusione della realizzazione dell'alloggio 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
<b>Edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti urbani esterni al centro storico</b>	Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi (solo per il 50% della ST esistente); Residenza agricola Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della ST esistente); agriturismo, fattorie didattiche e sociali bed & breakfast	Risanamento conservativo, ripristino tipologico, ampliamento, come previsto nella relativa scheda, ai sensi dell'Art. 4.8bis
<b>Edifici di origine rurale</b>	Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi (solo per il 50% della ST esistente);	Risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, ampliamento, come previsto nella relativa scheda, ai sensi dell'art. 4.8

	Residenza agricola Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della ST esistente); agriturismo, fattorie didattiche e sociali bed & breakfast	
<b>Ville di pregio con giardino o parco privato</b>	Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi (solo per il 50% della ST esistente); Residenza agricola Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della ST esistente); agriturismo, fattorie didattiche e sociali Attività ricreative, sportive e di spettacolo 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
<b>Villette unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, case a schiera, case in linea e palazzine</b>	Abitazione civile ai sensi del titolo IV delle NTA R.U.E. Residenza agricola Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti (solo per il 50% della ST esistente); 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..
<b>Attività ricreative</b>	Artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; agriturismo, fattorie didattiche e sociali Attività ricreative, sportive e di spettacolo	Risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia di tipo a), b), c); Ripristino tipologico
<b>Esercizi pubblici (bar e ristoranti)</b>	artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; Agriturismo, fattorie didattiche e sociali Pubblici esercizi (bar e ristoranti) attività culturali, ricreative e sportive	Risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia di tipo a), b), c); Ripristino tipologico
<b>Attività terziarie</b>	artigianato laboratoriale solo se di tipo artistico anche con spazi espositivi Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti; agriturismo, fattorie didattiche e sociali Studi professionali e piccoli uffici in genere	Risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia di tipo a), b), c); Ripristino tipologico
<b>Deposito e ricovero attrezzi</b>	Deposito e ricovero attrezzi	Risanamento conservativo: Ristrutturazione edilizia di tipo a) a parità di ST autorizzata.

<b>Capannoni produttivi industriali e artigianali</b>	Abitazione civile nei casi previsti dall'art. 4.23 Attività di coltivazione agricola, floricola e relativi edifici di servizio previo intervento di RE, DR e/o RT 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 ST esistente ad usi abitativi ai sensi dell'art. 4.20 se previsto nella relativa scheda di Censimento degli edifici in territorio rurale
<b>Allevamenti zootecnici</b>	Abitazione civile nei casi previsti dall'art. 4.20 Attività di coltivazione agricola, floricola e relativi edifici di servizio previo intervento di RE, DR e/o RT 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 ST esistente ad usi abitativi ai sensi dell'art. 4.20
<b>Ruderi o edifici parzialmente crollati</b>	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'art. 4.7bis c2 NTA del R.U.E. voce "rudere" e conseguentemente il manufatto non sia classificabile "rudere" è ammesso 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.
<b>Edifici censiti dal PRG 2001 e non classificati nel Censimento degli edifici in territorio rurale</b>	Vedi art. 4.7 NTA R.U.E.	Vedi art. 4.7 NTA R.U.E.
<b>Edifici non classificabili</b>	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, salvo la presenza di vincoli morfologici, paesaggistici o infrastrutturali tali da non rendere possibile il suddetto spostamento.

Qualora non siano stati autorizzati sono da intendersi quali superfetazioni e sono soggetti a solo intervento di demolizione.

## C2bis

Si definisce Superfetazione, con gli effetti di cui all'art. 3.42 delle norme di P.S.C. adottato in data 14/07/2005, un "corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici. Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulate, con tamponamenti precari, ecc.). Si stabilisce che la superficie delle superfetazioni come sopra individuate non possa essere recuperata ai fini della ristrutturazione o della demolizione e ricostruzione.

## 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

Per gli edifici esistenti non schedati dal Censimento degli edifici in territorio rurale allegato al RUE ma individuati nella cartografia come fabbricati classificati dal previgente PRG come "edifici di valore architettonico e storico" sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, mentre per quelli classificati dal previgente PRG 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 e integrazione del Censimento degli edifici in territorio rurale su proposta a cura del richiedente."

#### C8

Per i fabbricati schedati nel Censimento degli edifici sparsi in territorio rurale privi di interesse o pregio storico compresi in ambito A.10, può essere applicata in alternativa a quanto previsto dalla scheda la disciplina relativa all'ambito A10.

### **Articolo 4.7bis – Ruederi ed edifici parzialmente crollati**

#### C1

Negli edifici classificati come ruederi dal *Censimento degli edifici in territorio rurale* è ammesso il solo intervento di demolizione, a meno che non siano accertabili i presupposti di cui all'art. 3 comma 1 lett.d "interventi di ristrutturazione edilizia" del DPR 380/2001.

#### C2

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

- il manufatto deve essere identificato catastalmente ovvero essere presente sulla C.T.R., anche se tale aspetto non può ritenersi elemento prescrittivo;
- la consistenza del manufatto deve essere leggibile in loco nella sagoma attraverso i muri perimetrali e l'imposta del primo solaio, nella volumetria attraverso individuazione di almeno un cantonale di gronda, e nel numero dei piani;
- mediante ogni documento utile ad accertarne in modo inequivocabile la preesistente consistenza in termini di superficie e volume.

#### C2bis

La documentazione da presentare, necessaria all'accertamento della preesistente consistenza dei fabbricati crollati o alla valutazione della consistenza del "fabbricato ruedere", deve essere la seguente:

- planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
- stralcio di C.T.R. alla scala 1: 5.000;
- stralcio di R.U.E. e di P.S.C. con individuazione del bene;
- scheda del censimento degli edifici in territorio rurale allegato al R.U.E. o scheda degli edifici di interesse storico-architettonico allegato al P.S.C., qualora predisposte;
- rilievo dello stato di fatto (planimetrie ai vari piani, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, le parti demolite e ricostruite, i materiali, e la destinazione funzionale originaria e al momento del rilievo alla scala 1:100, con dettagli in scala 1:50;
- puntuale rilievo fotografico datato e firmato;
- relazione storica e tecnica con allegata tutta la documentazione reperibile sull'immobile.

#### C3

Qualora un immobile sia classificato nel Censimento degli edifici sparsi in territorio rurale privi di interesse o pregio storico come "edificio parzialmente crollato" ovvero qualora un ruedere 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 senza incremento di 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.

Ai fini del conteggio del volume sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

E' tuttavia consentito l'incremento della ST 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 anche se non conteggiati nella ST.

**C5**

Preferibilmente la ricostruzione del fabbricato ai sensi del precedente comma 3 dovrà rispettare l'abaco dei tipi rurali e le condizioni morfologiche dettate dall'art. 4.27. La demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato non riconducibile all'abaco dei tipi rurali presuppone la mitigazione o la compensazione ambientale ai sensi del comma 16 dell'art. 4.27.

**C6**

Per gli interventi prospicienti le strade SP61 – SP5 – SP105 si prescrive un arretramento rispetto alla strada che permetta l'inserimento di idonee fasce di mitigazione.

#### **Articolo 4.8 - Fabbricati privi di interesse o pregio storico**

**C1**

Ai sensi dell'Articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 la realizzazione di nuove abitazioni 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.

Per gli interventi prospicienti le strade SP61 – SP5 – SP105 si prescrive un arretramento rispetto alla strada che permetta l'inserimento di idonee fasce di mitigazione.

**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 ST abitativa e per non più di due 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 alloggio è soggetto al contributo di costruzione.

**C3**

Non è ammesso ampliamento per i fabbricati con originaria destinazione diversa dall'abitativo anche in seguito a sanatoria di cui alla Legge n. 47 del 28/02/1985, alla Legge n. 724 del 23/12/1994 e alla Legge n. 326 del 24/11/2003.

**C4**

Per tutti gli edifici esistenti con originaria funzione abitativa, anche se non previsto specificatamente nella relativa scheda di *Censimento* 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 due alloggi, senza 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, incongruo rispetto a quello principale, non è ammesso il cambio d'uso in



abitativo, ma deve essere recuperato con intervento di demolizione e ricostruzione tipologica in un corpo separato. In caso di presenza di vincoli morfologici, paesaggistici o infrastrutturali tali da non rendere possibile il suddetto spostamento è possibile mantenere tale corpo con destinazione a servizi, mediante un ripristino coerente con il fabbricato esistente ed il contesto paesaggistico, ovvero convertire in abitativo tutta o parte della superficie a servizi in sostituzione della quota di ampliamento residenziale ammessa, con la mitigazione di cui ai successivi commi.

#### C5

Qualora il fabbricato originario sia riconducibile ad uno dei tipi di cui all'Abaco dei tipi edilizi presenti in territorio rurale e delle modalità di accrescimento" gli interventi edilizi ammissibili dovranno di norma ricondurre il fabbricato al tipo di appartenenza. L'Ufficio tecnico valuterà l'ammissibilità di altri interventi, purché riconducibili alle casistiche individuate dall'Abaco, avvalendosi qualora necessario della CQAP.

#### C6

Negli interventi di ristrutturazione edilizia o ripristino tipologico, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento, l'edificio dovrà essere ricondotto o ricostruito, per superficie e volume non superiori a quelli esistenti o autorizzati seguendo le indicazioni riportate nell'Abaco.

Gli interventi dovranno rispettare le norme di carattere morfologico di cui all'art. 4.27.

Nell'intervento di ripristino tipologico è infatti ammessa la ricostruzione anche non fedele dello stesso edificio. E' ammessa la realizzazione di locali interrati in sagoma accessibili dall'interno del fabbricato.

#### C6 bis

Nel rispetto dei volumi compatti riportati nell'abaco è possibile introdurre innovazioni nell'edificio principale (materiali, aperture, ecc.) rispetto a quanto previsto ai precedenti commi C5 e C6 quale rivisitazione contemporanea della casa rurale tradizionale romagnola.

In coerenza con l'articolo 4.8bis sono inoltre ammesse soluzioni compositive innovative che introducano nuovi e diversi elementi di dialogo con l'edificio principale e il contesto rurale (con riferimento ad una progettualità di ricerca diversa dalle consuete interpretazioni del passato) ferme restando le superfici totali e le altezze massime previste nelle norme e negli schemi grafici dell'abaco.

Non sono ammessi:

- soluzioni decorative che introducano elementi stilistici e formali estranei all'edilizia tradizionale rurale quali a titolo d'esempio timpani, colonnati, trabeazioni, bifore, colonnine, pilastri di tipo ornamentale, vetrate all'inglese ecc.
- elementi a sbalzo, aggetti, ecc.
- 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;
- la realizzazione di bucatore "innovative" purché coerenti e in dialogo con il sistema delle aperture (porte e finestre) degli edifici tradizionali rurali, come esemplificato nell'Abaco.

Ai fini della verifica dell'ammissibilità degli interventi da parte del Responsabile del procedimento, che potrà avvalersi della CQAP, il progetto architettonico dettagliato dovrà essere corredato da fotoinserimento nel contesto, simulazione prospettica e particolari costruttivi.

#### C7

Per gli edifici esistenti individuati nel Censimento degli edifici sparsi in zona rurale privi di interesse o pregio storico con originaria funzione abitativa valgono le seguenti disposizioni:

a) In tutti gli ambiti sono ammessi interventi di risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, ampliamento, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede dei singoli fabbricati. Non è possibile realizzare più di due alloggi per ogni fabbricato. Il fabbricato esistente comprensivo dell'ampliamento tipologico non può superare i 270 mq di ST complessiva. La superficie di ampliamento varia a seconda dell'ambito rurale di appartenenza come di seguito riportato;

b) tutti gli interventi devono essere conformi all'abaco dei tipi rurali e alla disciplina dettata dall'art. 4.27, salvo quanto previsto dal precedente comma 6bis;

c) Negli interventi di ristrutturazione edilizia e ripristino tipologico con demolizione e fedele ricostruzione ed eventuale ampliamento, è consentito lo spostamento del sedime all'interno della corte aziendale riconducibile, qualora non chiaramente identificabile in un raggio di 50 mt dal fabbricato esistente; 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; in ogni caso non è possibile spostare il fabbricato in un ambito di maggior pregio ambientale rispetto all'ambito in cui è localizzato l'edificio oggetto di spostamento.

d) qualora il richiedente abbia i requisiti di cui all'art. 4.5 e siano rispettati i parametri previsti per la nuova costruzione in zona rurale è possibile intervenire con demolizione e ricostruzione anche in diversa area di sedime all'interno della superficie aziendale; nell'ambito A19A è inoltre ammesso il trasferimento volumi alle condizioni dettate dalle presenti norme, dalla legge urbanistica regionale e dalla pianificazione sovraordinata;

e) Negli ambiti A19.A, A.20 e nella rete ecologica di pianura l'ampliamento è ammesso a prescindere dalla

superficie del fabbricato originario fino a un massimo di 270 mq di ST ;

f) Negli ambiti A17, A18, A19B, A19C1, A19C2, A20 (all'interno della linea di collina), l'ampliamento è ammesso fino al 50% della ST del fabbricato esistente per i primi 100 mq di ST e del 20% per i successivi mq;

g) ai fini dei precedenti punti, la ST del fabbricato principale esistente comprende i vani a destinazione abitativa o con caratteristiche tali da poter essere vani abitabili, ad esclusione di corpi costruiti in aderenza e non coerenti con il corpo di fabbrica originario;

h) è possibile utilizzare la quota di ampliamento a fini abitativi massima consentita mediante cambio d'uso dei locali a servizio, purchè interni e/o coerenti con il fabbricato originario, nel caso in cui gli stessi non abbiano l'altezza minima di 2,70 mt e l'intervento preveda la modifica dell'altezza di tali locali.

#### *C7 bis*

L'intervento di ampliamento di fabbricato riconducibile ai tipi rurali deve essere coerente con quanto previsto dall'Abaco. Ogni intervento di ampliamento per i fabbricati non riconducibili ai tipi rurali è condizionato alla completa mitigazione visiva dell'intero fabbricato. La mitigazione dovrà essere realizzata seguendo le indicazioni contenute al comma 16 dell'art. 4.27.

#### *C8*

E' sempre consentito l'incremento della ST 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 del Servizio Edilizia Privata.

#### *C8bis*

I corpi a servizio non organicamente inseriti nel fabbricato principale ma autorizzati, possono essere recuperati in un corpo staccato, 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 e le corti di pertinenza compresi all'interno del perimetro di ambiti per nuovi insediamenti A12 e nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13, non attivati con il POC, sono soggetti alle norme di cui al presente titolo, ad esclusione della nuova costruzione e trasferimento di volume in tale area.

Per i fabbricati ad uso abitativo schedati nel Censimento localizzati in ambiti urbanizzati (A10, A13) la disciplina riportata nella scheda e nei commi precedenti prevale sulla disciplina d'ambito.

#### *C10*

I fabbricati ad uso abitativo di cui ai precedenti commi 9 e 10 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 superficie massima di mq. 80, nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati di servizio come disciplinato dall'art. 4.27.

### **Articolo 4.8 bis – Fabbricati ad uso abitativo di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti urbani esterni al centro storico**

#### *C1*

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

- a) 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;
- b) Abaco dei tipi edilizi presenti in territorio rurale e delle modalità di accrescimento (Appendice c) in cui



- sono riportati i tipi edilizi riscontrati nel territorio comunale;
- c) 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 nella tabella di cui 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.

Deve essere seguita la disciplina delle categorie di intervento previste nelle Norme del PSC, salvo eventuale deroghe di cui ai successivi commi.

**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, oltre a quanto previsto dall'art. 4.27:

- 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)<sup>4</sup> di cui al precedente C3 con struttura in muratura con le seguenti prescrizioni:

- 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;
- sono ammessi aggiustamenti del sedime e della sagoma per attuare il ripristino di strutture murarie originarie;
- sono possibili lievi modifiche alle altezze dei locali purché all'interno di variazioni non

<sup>4</sup> Invece del previsto intervento di Restauro e risanamento conservativo d).

- essenziali della sagoma, senza aumenti di superficie e volume;
- è consentita la rotazione rispetto al sedime originario purché giustificata al fine di garantire migliori condizioni di accessibilità, esposizione solare, fondazioni su terreni più stabili ecc.;
- 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 o non idonee all'edificazione mediante specifica relazione geologica), nonché per mantenere una distanza di dieci metri da pareti finestrate di edifici esistenti. Lo spostamento del sedime dovrà avvenire immediatamente al di fuori dell'area non idonea.
- nel caso in cui lo spostamento del sedime porti ad una collocazione dell'edificio in zona con orografia diversa da quella in cui era localizzato l'edificio originario, sarà possibile adattare la tipologia previa valutazione preventiva atta a valutare se le modifiche proposte sono coerenti con gli edifici di interesse storico testimoniale e il contesto paesaggistico;
- dovrà essere di norma conservata la posizione, la conformazione e l'andamento delle partizioni interne strutturali e della scala originaria con le possibilità di inserire nuove scale di cui alla successiva lettera j), salvo dimostrazione di una diversa posizione purché in coerenza con il tipo edilizio di riferimento;
- 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);
- 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).

Il ripristino tipologico sostitutivo del risanamento conservativo con uso residenziale è ammissibile previa verifica dei precedenti titoli abitativi che non abbiano imposto specifiche prescrizioni (declassamento a servizi per realizzazione di nuova abitazione, ecc.) anche qualora non riportato nella scheda del censimento.

- d) E' prevista la possibilità di recuperare la superficie dei corpi aggiunti estranei alla tipologia originaria, come specificata nell'elaborato Abaco dei tipi edilizi presenti in territorio rurale e delle modalità di accrescimento (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, oltre a quelle riportate all'art. 4.27
- la medesima Sul e volume dei corpi edilizi demoliti;
  - il nuovo edificio dovrà essere finito in legno, muratura o intonacato, con copertura a falde, le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di m 1,70 e uno o più portoni con infisso privo di vetro di dimensioni non minori di m 2,00 di larghezza;
  - Dcs (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
  - 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;
  - 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:
- con intonaco a base di calce;
  - 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:
- in coppi di laterizio di recupero nel manto superiore;
  - 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) Salvo quanto previsto alla lettera C, 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 dei tipi edilizi presenti in territorio rurale e delle modalità di accrescimento.

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

- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;
- 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 in area esterna;
- 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 ad originario uso abitativo declassati a servizi, per inagibilità, ecc., è possibile con intervento di restauro e risanamento conservativo il totale recupero per usi abitativi -nonchè per gli usi rurali compatibili con la tipologia degli edifici stessi (agriturismo, cantina, ecc.)- della superficie esistente nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e per non più di due alloggi, purchè tale cambio d'uso sia contestuale al risanamento conservativo del fabbricato stesso e alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto.

#### C9

I vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata riportate nelle schede sono indicativi. In caso di difformità tra i contenuti della scheda e quelli contenuti nella cartografia dei vincoli prevalgono questi ultimi.

#### C10

Per i fabbricati schedati nel Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale localizzati in ambiti urbanizzabili (A12, A13) o urbanizzati (A10, A13) la disciplina riportata nella scheda e nei commi precedenti prevale sulla disciplina d'ambito.

### **Articolo 4.9- Fabbricati di servizio connessi all'attività agricola**

#### C1

Per fabbricati di servizio si intendono, esemplificativamente: fienili, ricoveri per attrezzi, depositi e magazzini, ovvero quelli a supporto delle attività agrituristiche. Non sono considerati fabbricati di servizio all'attività agricola gli spazi quali autorimesse, porticati, logge, lavanderie, a servizio della residenza.

I fabbricati agricoli di servizio devono essere realizzati sempre in corpo separato dall'abitazione, ove possibile all'interno della corte aziendale o in prossimità ad altri fabbricati agricoli, previa valutazione di inserimento paesaggistico.

#### C2

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Cambio d'uso ad agriturismo, fattoria didattica o sociale, cantina vitivinicola attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti. Per questi ultimi due usi la trasformazione può essere anche permanente.

Interventi ammessi alle condizioni dei successivi commi: Nuova costruzione, Ampliamento tipologico, Ricostruzione, Ripristino tipologico. E' possibile spostare un fabbricato di servizio all'interno della stessa corte aziendale con ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione previa verifica di inserimento ambientale. Qualora il richiedente abbia i requisiti di cui all'art. 4.5 e siano rispettati i parametri previsti per la nuova costruzione in zona rurale è possibile intervenire con demolizione e ricostruzione anche in diversa area di sedime all'interno della superficie aziendale; nell'ambito A19A è inoltre ammesso il trasferimento volumi alle condizioni dettate dalle presenti norme, dalla legge urbanistica regionale e dalla pianificazione sovraordinata. In ogni caso non è possibile spostare il fabbricato in un ambito di maggior pregio ambientale rispetto all'ambito in cui è localizzato l'edificio oggetto di spostamento, se non previo PIAA, in cui sia dimostrato che il volume oggetto di trasferimento non determina impatti negativi sul paesaggio circostante.

#### C3

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto con PC. Il trasferimento di volumi è ammesso ai sensi dell'art. 4.1 mediante Permesso di costruire convenzionato o P.I.A.A.

#### C4

Parametri edilizi:

- H massima = 7,5 mt
- nella corte (fino a 50mt di distanza) dei fabbricati residenziali a un piano H massima = 5 mt
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.
- Per gli interventi di NC, AM, DR, RT, RE TR devono essere rispettate le prescrizioni morfologiche riportate all'art. 4.27;
- Non sono ammessi di norma, vani interrati che fuoriescono dalla sagoma del fabbricato, anche se non conteggiati nella ST .

#### C5

Le condizioni ed i parametri per l'ampliamento e la NC, 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*, sono i seguenti:

- Negli ambiti di pianura A19.A,: indice di 0,02 mq/mq, fino a un massimo di 3600 mq comprensivo

delle altre attività ad esclusione di serre fisse e allevamenti;

- Negli ambiti A19B e A19C1 di particolare valore paesaggistico: indice di 0,015 mq/mq, fino a un massimo di 1200 mq comprensivo delle altre attività ad esclusione di serre fisse e allevamenti.

- Negli ambiti A18 di notevole pregio ambientale, A20 di pianura a nord della via Emilia e A19C2 di notevole pregio ambientale: indice di 0,010 mq/mq fino a un massimo di 400 mq per aziende con SAU uguale o superiore a 10 ha e di 200 mq per aziende con SAU compresa tra 6 e 10 ha, comprensivo delle altre attività ad esclusione di serre fisse e allevamenti, in deroga alle superfici aziendali minime di cui all'art. 4.4.

- Negli ambiti A20 di collina a sud della via Emilia, A17 e nella rete ecologica: NC non ammessa. E' ammesso l'ampliamento in sagoma mediante creazione di soppalchi. Non sono ammessi volumi interrati di nuova costruzione esclusi dal conteggio della ST.

Ai fini della mitigazione visiva il fabbricato, qualora l'orografia lo permetta senza snaturare l'andamento del terreno, dovrà essere parzialmente interrato. Uno specifico studio di inserimento paesaggistico dovrà dimostrare che il fabbricato, qualora situato in zona collinare, risulti non visibile dalla viabilità pubblica, storica e/o panoramica, dai principali punti di interesse panoramico (belvedere, percorsi su linee di crinale) e da edifici di valore storico architettonico purchè accessibili al pubblico.

C6

Ogni intervento di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento superiore al 20% del fabbricato o ripristino tipologico con ampliamento è condizionato alla completa mitigazione visiva dell'intero fabbricato mediante interrimento totale o parziale del manufatto qualora l'orografia del terreno lo consenta, ovvero alla mitigazione ambientale prevista al comma 16 dell'art. 4.27.

C7

I capannoni per il ricovero attrezzi ed i fienili, da costruirsi in corpo separato dall'abitazione, devono essere strutture di servizio commisurate alle esigenze dell'azienda e possedere caratteristiche costruttive tali da consentire un'agevole manovrabilità all'interno, delle macchine e delle attrezzature aziendali. Gli spazi del centro aziendale devono essere strutturati in modo da consentire adeguati spazi di manovra delle macchine aziendali.

C8

In caso di recupero ad altro uso di edifici destinati a servizi dell'agricoltura, la realizzazione di nuovi manufatti di servizio funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente art. 4.4 – *Superfici aziendali minime e vincoli*. 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, previa verifica con il Servizio Provinciale Agricoltura.

C9

Per gli edifici adibiti all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale, i soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla C.C.I.A.A. nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'U.M.A.

#### **Articolo 4.10 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata, vendita diretta al pubblico di prodotti agricoli e zootecnici**

C1

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono quelli tesi alla realizzazione di attività per la lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici direttamente connessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano in prevalenza prodotti propri.

Gli interventi saranno volti prioritariamente a:

1. Ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
2. Innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione;
3. Realizzazione di nuovi insediamenti e ampliamenti nei limiti e alle condizioni indicate dal presente Regolamento.

C2

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Interventi ammessi alle condizioni dei successivi commi: Nuova costruzione, Ampliamento tipologico, Ricostruzione, Ripristino tipologico. E' possibile spostare un fabbricato esistente all'interno della stessa corte aziendale con ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione previa verifica di inserimento ambientale.

Qualora il richiedente abbia i requisiti di cui all'art. 4.5 e siano rispettati i parametri previsti per la nuova costruzione in zona rurale è possibile intervenire con demolizione e ricostruzione anche in diversa area di sedime all'interno della superficie aziendale; nell'ambito A19A è inoltre ammesso il trasferimento volumi alle condizioni dettate dalle presenti norme, dalla legge urbanistica regionale e dalla pianificazione sovraordinata.

In ogni caso non è possibile spostare il fabbricato in un ambito di maggior pregio ambientale rispetto all'ambito in cui è localizzato l'edificio oggetto di spostamento, se non previo PIAA in cui sia dimostrato che il volume

oggetto di trasferimento non determina impatti negativi sul paesaggio circostante.

#### C3

I parametri urbanistici ed edilizi generali sono i seguenti:

- H massima edificio = 7,5 m
- H massima silos = 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 m;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.
- Per gli interventi di NC, AM, DR, RT, RE TR devono essere rispettate le prescrizioni morfologiche riportate all'art. 4.27. Tali prescrizioni possono essere derogate in caso di approvazione di un PIAA, comprensivo di uno Studio di inserimento paesaggistico che dimostri la realizzabilità degli interventi proposti con particolare riferimento alla conservazione del paesaggio e dell'assetto idrogeologico.

#### C4

Le condizioni ed i parametri per interventi di AM e NC, in presenza di una superficie minima aziendale di cui al precedente *art. 4.4 - Superfici aziendali minime e vincoli* con le deroghe sotto specificate e limitatamente ai soggetti titolati ai sensi del precedente *art. 4.5 - Soggetti abilitati e interventi ammessi* sono i seguenti:

- Negli ambiti di pianura A19.A: indice di 0,02 mq/mq, gli edifici per la conservazione dei prodotti e la lavorazione devono essere di norma accorpate e di superficie non superiore a 1.500 mq, nella suddetta superficie possono trovare collocazione uffici e servizi pertinenti all'azienda;
- Negli ambiti di particolare valore paesaggistico A19B, A19C1 e negli ambiti periurbani A.20 di pianura a nord della via Emilia: indice di 0,015 mq/mq, fino ad un massimo di 1200 mq comprensivo delle altre attività ad esclusione di serre fisse e allevamenti.
- Negli ambiti A20 di collina a sud della via Emilia, A18 e A19C2 di notevole pregio ambientale: NC: 150 mq per aziende esistenti con SAU maggiore o uguale a 3,5 ha e 400 mq per aziende esistenti con SAU maggiore o uguale a 6 ha e per nuove aziende con SAU maggiore o uguale a 10 ettari, comprensivo delle altre attività ad esclusione di cantine, serre fisse e allevamenti. La trasformazione di prodotti da zootecnia non è ammessa per bovini ed equini. E' ammesso l'ampliamento in sagoma mediante creazione di soppalchi, ovvero la sopraelevazione con demolizione e ricostruzione tipologica, previa verifica di corretto inserimento nel sito, fino a 7,5 mt di altezza nel rispetto delle proporzioni previste nell'abaco dei tipi rurali. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione con ampliamento una tantum fino a 270 mq di ST complessiva per l'intero fabbricato nel rispetto dell'abaco dei tipi rurali.
- Nelle aree A17: NC non ammessa. E' ammesso l'ampliamento in sagoma mediante creazione di soppalchi.

#### C4 bis

Ogni intervento di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento superiore al 20% del fabbricato o ripristino tipologico con ampliamento è condizionato alla completa mitigazione visiva dell'intero fabbricato mediante interrimento totale o parziale del manufatto qualora l'orografia del terreno lo consenta, ovvero alla mitigazione ambientale prevista al comma 16 dell'art. 4.27.

#### C5

Prescrizioni particolari: La realizzazione delle superfici relative alle celle frigorifere e ai silos per lo stoccaggio dei prodotti agricoli è ammessa solo negli ambiti di pianura A.19 con indice pari a 0,01 mq/mq, fino a un massimo dimensionale di 1.500 mq. La realizzazione di tali impianti è subordinata a convenzione che vincola tali manufatti all'attività in essere e ne prevede la demolizione al cessare dell'attività garantita da polizza fidejussoria.

#### C6

Sono ammessi nei fabbricati destinati a tale uso locali per la trasformazione dei prodotti agricoli, per uffici, spazi vendita, magazzini, spogliatoi, servizi per il personale, ecc.

All'interno di un fabbricato aziendale esistente ad uso Servizi agricoli o abitazione agricola sono ammessi locali per la vendita diretta e la promozione di prodotti agricoli dell'azienda stessa per una ST massima non superiore al 50% della ST destinata a tale uso. È ammessa in aggiunta la vendita e somministrazione non assistita di prodotti tipici romagnoli realizzati da aziende del settore agricolo e agroalimentare con sede nel territorio provinciale, quali vino, olio, miele, confetture di frutta, frutta, ortaggi, prodotti sott'olio, formaggi, salumi, piadina.

### **Articolo 4.11 Cantine per produzione, degustazione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e olivicoli**

#### C1

Le attività di cui all'oggetto sono volte alla lavorazione e conservazione del vino, dell'olio d'oliva e, in forma complementare a queste, degli altri prodotti tipici della zona (miele, frutta da conserva, erbe officinali, ecc.). Sono inoltre compresi locali per la vendita e la promozione dei prodotti, attrezzati per lo svolgimento di convegni, riunioni, degustazione del vino in produzione e degli altri prodotti complementari, fino a una ST



massima non superiore al 50% della ST destinata all'uso cantine. È ammessa in aggiunta la vendita e somministrazione non assistita di prodotti tipici romagnoli realizzati da aziende del settore agricolo e agroalimentare con sede nel territorio provinciale, quali vino, olio, miele, confetture di frutta, frutta, ortaggi, prodotti sott'olio, formaggi, salumi, piadina. Per aziende con SAU superiore a 10 ha di cui almeno l'80% coltivata a olivi o vigneti DOC, DOP o IGT, certificati dal Servizio Agricoltura della Provincia di Forlì-Cesena, sono ammessi, all'interno della SAU massima edificabile, anche spazi per il soggiorno e il ristoro, in misura massima di 2 camere con bagno ogni 10 ettari di SAU fino a complessive 4 camere. Tale uso non è alternativo all'alloggio del custode di cui al successivo C4.

È ammessa in aggiunta la vendita e somministrazione non assistita di prodotti tipici romagnoli realizzati da aziende del settore agricolo e agroalimentare con sede nel territorio provinciale, quali vino, olio, miele, confetture di frutta, frutta, ortaggi, prodotti sott'olio, formaggi, salumi, piadina.

#### C2

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Interventi autorizzabili con PdC alle condizioni dei successivi commi: Nuova costruzione, Ampliamento tipologico, Ricostruzione, Ripristino tipologico. Gli interventi di NC e AM in ambiti di notevole pregio è autorizzabile solo previo P.I.A.A. La Ristrutturazione urbanistica è ammessa previo P.I.A.A. E' possibile spostare un fabbricato esistente all'interno della stessa corte aziendale con ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione previa verifica di inserimento ambientale.

Qualora il richiedente abbia i requisiti di cui all'art. 4.5 e siano rispettati i parametri previsti per la nuova costruzione in zona rurale è possibile intervenire con demolizione e ricostruzione anche in diversa area di sedime all'interno della superficie aziendale; nell'ambito A19A è inoltre ammesso il trasferimento volumi alle condizioni dettate dalle presenti norme, dalla legge urbanistica regionale e dalla pianificazione sovraordinata. In ogni caso non è possibile spostare il fabbricato in un ambito di maggior pregio ambientale rispetto all'ambito in cui è localizzato l'edificio oggetto di spostamento, se non previo PIAA in cui sia dimostrato che il volume oggetto di trasferimento non determina impatti negativi sul paesaggio circostante.

#### C3

Le condizioni ed i parametri edilizi sono i seguenti:

- H massima edificio = 7,5 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 m;
- Per gli interventi di NC, AM, DR, RT, RE TR devono essere rispettate le prescrizioni morfologiche riportate all'art. 4.27. Tali prescrizioni possono essere derogate in caso di approvazione di un PIAA, comprensivo di uno Studio di inserimento paesaggistico che dimostri la realizzabilità degli interventi proposti con particolare riferimento alla conservazione del paesaggio e dell'assetto idrogeologico.

#### C4

Le condizioni ed i parametri per l'ampliamento e la NC, 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* sono i seguenti:

- Negli ambiti di pianura A19.A: indice di 0,02 mq/mq di SAU di cui almeno l'80% coltivata a vigneto o uliveto DOC o DOP o IGP certificato, di superficie non superiore a 1.500 mq (compreso l'uso U35.1A), nella suddetta superficie possono trovare collocazione uffici e servizi pertinenti all'azienda;
  - Negli ambiti di particolare valore paesaggistico A19B, A19C1 e negli ambiti periurbani A.20: indice di 0,015 mq/mq di SAU di cui almeno l'80% coltivata a vigneto o uliveto DOC o DOP o IGP certificato, fino a (1200 mq comprensivo degli edifici esistenti e delle altre attività ad esclusione di serre fisse e allevamenti)
  - Negli ambiti collinari A18 e A19C2 di notevole pregio ambientale: indice di 0,010 mq/mq fino a un massimo di 600 mq (esclusi i fabbricati esistenti) per aziende con SAU compresa tra 6 ha e 20 ha di cui almeno l'80% coltivata a vigneto o uliveto DOC o DOP o IGP certificato; fino a un massimo di 1200 mq (esclusi i fabbricati esistenti) per aziende con SAU pari o superiore a 20 ha di cui almeno l'80% coltivata a vigneto o uliveto DOC o DOP o IGP certificato. Negli ambiti A18 e A19C2 qualora l'azienda agricola abbia una SAU, che non sia già asservita per usi abitativi, di almeno 10 ettari, di cui l'80% vitato certificato o piantato ad ulivi certificato, è possibile ricavare un alloggio di max 150 mq di ST all'interno della superficie prevista per l'uso cantina. Il P.I.A.A. dovrà prevedere una convenzione in cui si vincolano i terreni all'uso abitativo fino alla durata di tale utilizzo. In ogni caso qualora venga a decadere l'uso a cantina, viene a decadere automaticamente anche l'uso abitativo a servizio della cantina;
  - Per gli ambiti A18, A19.A, A19B, A19C1, e A19C2 una quota parte del suddetto 80% della SAU, in misura non superiore al 20%, può essere destinata a altre coltivazioni (ad esempio ortaggi, alberi da frutto, frutti di bosco, ecc. per confetture o prodotti sott'olio) per la trasformazione, degustazione e
-

commercializzazione.

C5

Nella zona di collina sono inoltre ammessi volumi completamente interrati esclusi dal conteggio della ST , di superficie pari a quella ammissibile fuori terra, purchè l'intervento sia inserito nel contesto senza significative modifiche all'orografia dei suoli rispetto allo stato pre-intervento.

E' ammesso l'accesso dall'esterno ai volumi interrati o seminterrati senza modifica alcuna alla sistemazione del terreno circostante, evitando sbancamenti, ma solamente realizzando eventuali "gallerie" nel terreno utilizzando i dislivelli esistenti.

C6

Gli interventi di NC e AM in zone di notevole pregio sono ammissibili sulla base di un P.I.A.A., comprensivo di uno Studio di inserimento paesaggistico che dimostri la realizzabilità degli interventi proposti con particolare riferimento alla conservazione del paesaggio e dell'assetto idrogeologico. Il P.I.A.A. ha durata massima 10 anni dall'approvazione in Consiglio comunale. Gli interventi di cui al presente comma possono essere richiesti solo dai soggetti aventi titolo e saranno sottoposti al parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

I singoli fabbricati dovranno essere autorizzati con Permessi di costruire.

Le strutture previste non potranno essere realizzate nelle aree di crinale.

C7

Nella realizzazione degli impianti di trasformazione viticola, si osservano i seguenti principi, vista la peculiarità paesaggistica dei contesti rurali in cui avviene la coltivazione e la maggior parte di trasformazione del prodotto (prima quinta collinare e ambito di rilievo paesaggistico), in particolare,

- a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale; la tipologia architettonica, coerente con le caratteristiche costruttive locali, dovrà essere specificamente appropriata all'uso proposto e, quindi configurarsi quale tipologia produttiva specialistica escludendo soluzioni tipologiche che abbiano i caratteri o simulino quelle di tipo abitativo;
- b) nei contesti morfologici di pendio e ogniqualvolta le condizioni geomorfologiche lo consentano, se ne consiglia l'interramento anche parziale ai fini di un miglioramento della qualità produttiva e dell'impatto urbanistico - paesaggistico;
- c) qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o appropriatamente contenuti entro corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, tipo di paramento, materiali e colori); in particolare, va evitata la loro collocazione su strade panoramiche e la loro interferenza visiva col sistema collinare e dei crinali;
- d) qualora gli interventi si collochino in aree preferenziali per l'applicazione delle misure agro - ambientali, come definite dal P.T.C.P., gli stessi interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento agro - ambientale della stessa azienda, specificatamente rivolte al miglioramento delle produzioni, dei suoli e del paesaggio.

#### **Articolo 4.12 Impianti agroalimentari**

C1

Gli impianti destinati all'uso agro-alimentare sono costituiti da zone di lavorazione, zone di stoccaggio delle materie prime e dei prodotti destinati alla vendita, zone per la refrigerazione e zone per la vendita diretta.

C2

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Interventi ammessi alle condizioni dei successivi commi: Ampliamento, Ricostruzione, Ripristino tipologico. Non è ammessa nuova costruzione, ad esclusione dell'ampliamento nei casi previsti dal successivo C3, nè trasferimento di volumi.

C3

Parametri urbanistici ed edilizi: Per gli impianti destinati all'uso agro-alimentare di tipo aziendale e non industriale connessi alla lavorazione e alla valorizzazione delle produzioni tipiche e/o di qualità, esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del P.S.C., è previsto l'ampliamento esclusivamente:

- negli ambiti di pianura A19.A fino a complessivi 3.600 mq di ST compresi i fabbricati esistenti;
- negli ambiti di particolare valore paesaggistico A19.B e A19.C1 fino a complessivi 1.200 mq di ST compresi i fabbricati esistenti.

Altezza massima prevista: 7,5 mt all'intradosso del solaio strutturale.

È possibile prevedere un doppio passo carraio in entrata e in uscita per consentire la manovrabilità dei mezzi a servizio dell'impianto.

E' possibile asfaltare la viabilità interna alla proprietà previa verifica dell'invarianza idraulica per comprovate ragioni di tipo igienico - sanitario. Dovrà essere utilizzato un asfalto di colore chiaro che riprenda le strade bianche rurali.

C4

Modalità di attuazione:

Tali interventi devono essere autorizzati con la condizione che siano garantiti a cura del richiedente, interventi



per il miglioramento della viabilità di accesso all'impianto alla viabilità principale, nonché interventi di mitigazione ambientale di superficie pari a quella autorizzata, con piantumazione di un albero ogni 50 mq di SF. Sono ammessi locali per la vendita, la degustazione e la promozione dei prodotti aziendali per una ST non superiore al 50% di quella complessivamente autorizzata. È ammessa in aggiunta la vendita e somministrazione non assistita di prodotti tipici romagnoli realizzati da aziende del settore agricolo e agroalimentare con sede nel territorio provinciale, quali vino, olio, miele, confetture di frutta, frutta, ortaggi, prodotti sott'olio, formaggi, salumi, piadina.

#### **Articolo 4.13 - Capanni per il ricovero attrezzi non al servizio della produzione agricola (Use-U33.2)**

##### **C1**

I capanni per il ricovero attrezzi si configurano come piccoli depositi a servizio del fondo e sono ammissibili in fondi che risultino sprovvisti di strutture similari o comunque, di qualsiasi altra struttura utilizzabile a tale scopo (servizi all'attività agricola).

I manufatti possono essere richiesti solo da proprietari non in possesso della qualifica prevista per le zone agricole, oppure che non abbiano la superficie minima aziendale per realizzare annessi agricoli di servizio.

##### **C1bis**

Il fondo o unità fondiaria può essere costituito da terreni non contigui purchè entro i confini comunali.

##### **C2**

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. E' ammessa la costruzione previa demolizione dei capanni esistenti e ricostruzione anche in ampliamento, ove possibile nella corte aziendale ovvero in prossimità ad altri fabbricati agricoli, previa valutazione di inserimento paesaggistico, nel rispetto dei successivi commi..

##### **C3**

Parametri urbanistici ed edilizi La nuova costruzione di capanni per il ricovero attrezzi è ammissibile nei seguenti ambiti:

- negli ambiti di pianura A19.A e negli ambiti periurbani A20 di pianura;
- negli ambiti di particolare pregio paesaggistico A19B e A19.C1 e negli ambiti periurbani A.20 di collina
- negli ambiti di notevole pregio ambientale A18 e A19C2
- negli ambiti per la riconnessione della rete ecologica alle condizioni dell'art. 2.12, C5

ed è subordinato ai seguenti parametri e caratteristiche costruttive:

- Superficie coperta massima pari a:

a) 30 mq, aumentabili fino a 45 mq nel caso di rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 4bis, per superfici dell'unità fondiaria uguali o superiori a:

- negli ambiti A19.A, A19B, A19.C1 e negli ambiti periurbani A20: 2 ettari
- negli ambiti di notevole pregio ambientale A18 e A19C2: 6 ettari.

b) 15 mq per superfici dell'unità fondiaria uguali o superiori a 2.500 mq in pianura o due ettari in collina, e comunque solo in caso di terreni destinati per l'80% a colture specializzate (frutteto) o a vigneto/uliveto;

- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima calcolata all'intradosso della linea di gronda ml 3-senza interrato, solai intermedi o soppalchi.

- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;

- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.

- Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 con esecuzione di porta di ingresso cieca;
- Le aperture atte a garantire il necessario rapporto di illuminazione dovranno configurarsi come luci non apribili con banchine poste ad un'altezza dal piano di calpestio interno pari a m 1,70.
- devono essere rispettate tutte le prescrizioni morfologiche riportate all'art. 4.27.

##### **C4**

Modalità di attuazione: La realizzazione dei suddetti manufatti è soggetta a Permesso di costruire su richiesta del proprietario del fondo, previa presentazione dei seguenti documenti e/o elaborati:

- Piano di sistemazione esterna esteso all'intero fondo (stato attuale e stato futuro) con dimostrazione che i terreni siano effettivamente coltivati e non esistono altri manufatti ad uso servizi nel fondo;
- Progetto architettonico in scala 1:100 (piante, sezioni e prospetti) con indicazione delle tinte e dei materiali da utilizzare;
- Inserimento paesaggistico (fotorendering).

##### **C4 bis**

L'intervento è condizionato alla completa mitigazione ambientale prevista al comma 16 dell'art. 4.27

##### **C5**

Qualora la richiesta di permesso di costruire per capanni ricovero attrezzi sia stata presentata, integrata e completa in tutti gli elaborati ai fini del rilascio, prima dell'adozione del R.U.E., è consentito il rilascio di tale

Permesso alle condizioni disciplinate dal previgente PRG.

C6

Il titolo abilitativo di nuova costruzione e ampliamento è soggetto al pagamento del contributo di costruzione, qualora richiesto da non aventi titolo ai sensi dell'art. 4.5, C1.

#### **Articolo 4.14 - Attività agrituristiche multifunzionali, fattorie didattiche e fattorie sociali**

C1

L'attività agrituristica comprende le seguenti attività di ricezione e di ospitalità che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 4/2009:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
- b) somministrare pasti e bevande;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;
- d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

C2

Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del Codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristicamente attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230 bis del Codice civile e di propri dipendenti. E' altresì ammesso l'utilizzo di lavoratori esterni all'impresa, liberi professionisti, artigiani o artisti, solo per attività occasionali di intrattenimento degli ospiti strettamente legate alla valorizzazione di eventi culturali, sportivi ed ambientali del patrimonio rurale locale e per l'animazione territoriale o per le attività e servizi complementari all'agriturismo.

C3

Sono utilizzabili per finalità agrituristiche di vitto e alloggio esclusivamente fabbricati rurali esistenti sul fondo dell'azienda - oppure su quello di altre aziende mediante trasferimento di volumi- nei seguenti casi:

- a) ad uso abitativo
- b) ad uso-servizio;
- c) se il fondo ne è privo, con utilizzo degli edifici adibiti ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati in frazioni dello stesso comune del fondo o di comuni limitrofi, purché esistenti, e le strutture siano strettamente connesse all'attività agricola;
- d) ampliamenti in aderenza o sopraelevazione a fabbricati esistenti.

C4

Strutture di servizio all'attività agrituristica, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sociali e culturali, sale per la didattica e per convegni legati all'enogastronomia ed alla promozione dei prodotti tipici locali, spazi per la degustazione e la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, laboratori alimentari ed artigianali possono essere realizzati anche come ampliamento tipologico dei fabbricati esistenti e/o nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola e con le medesime prescrizioni di cui all'Articolo - *Fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)*. Al termine dell'uso U37.1 gli edifici suddetti dovranno passare all'uso servizi di cui al predetto Articolo.

C5

Sono ammessi, tra i seguenti interventi, quelli consentiti per ciascun fabbricato dalla relativa scheda di *Censimento degli edifici in territorio rurale*: (che comprende sia il Censimento degli edifici sparsi in territorio rurale privi di interesse o pregio storico sia il Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico) Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico anche con ampliamento, Demolizione e ricostruzione mediante trasferimento di volumetria (TR).

C6

I locali destinati all'uso agrituristico devono possedere i requisiti strutturali ed igienico - sanitari previsti dal Regolamento d'igiene per i locali di abitazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici rurali l'utilizzo dei locali a fini agrituristici è consentito anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti.

C7

L'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo adibiti ad attività agrituristica fino ad un massimo di dodici camere e mediamente non più di tre posti letto per singola camera ammobiliata; l'ospitalità in spazi aperti è ammessa fino ad un massimo di otto piazzole in spazi aperti.

C7bis

Nei parchi nazionali, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000 di cui al Titolo III della Legge regionale 17 febbraio 2005 n.6, l'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 18 camere e quindici piazzole.

L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un club di eccellenza di cui all'articolo 17 della L.R. 4/2009, può prevedere ulteriori 5 camere rispetto a quanto previsto dal C7.

**C8**

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato; il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno, alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica. E' prescritta, inoltre, la presentazione di convenzione o atto d'obbligo, in riferimento all'art. 19 della L.R. 28.06.1994 n. 26, relativo alla prescrizione che i beneficiari dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica si impegnino, per sé ed aventi causa, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per un periodo di tempo, stabilito nella predetta Legge Regionale, di anni dieci.

**C9**

Gli interventi riguardanti le attività agrituristiche, come elencate al comma 1, sono ammessi e consentiti in tutto il territorio rurale. In particolare, sono ammessi nelle aree di valore naturale ed ambientale (A-17) sugli edifici esistenti con esclusione del trasferimento di volumetria dagli altri ambiti del territorio rurale. Sono, inoltre, consentiti nelle frazioni individuate all'interno del territorio urbanizzato come individuato nelle tavole di progetto del presente Regolamento.

**C10**

Le attività agrituristiche di vitto e alloggio non possono essere localizzate ad una distanza inferiore a 500 metri da attività zootecniche intensive in uso.

**C11**

È ammessa in aggiunta la vendita e somministrazione non assistita di prodotti tipici romagnoli realizzati da aziende del settore agricolo e agroalimentare con sede nel territorio provinciale, quali vino, olio, miele, confetture di frutta, frutta, ortaggi, prodotti sott'olio, formaggi, salumi, piadina.

**C12**

E' possibile realizzare agricampeggi, agrinido, agriasilo, e altre forme di ospitalità o assistenza socio-educativa, nei rispetto dei requisiti previsti dalla normativa regionale, anche con installazione di elementi di arredo, tende, manufatti removibili per la durata massima di 6 mesi all'anno da autorizzare come opere stagionali o temporanee, purché ne sia valutato preliminarmente il corretto inserimento paesaggistico dalla CQAP o dalla Soprintendenza nei casi previsti dalla legge.

#### **Articolo 4.15 –Parchi didattici**

**C1**

E' ammesso il cambio d'uso dei fabbricati rurali esistenti alla data di adozione del P.S.C. (14 luglio 2005) in parchi didattici comprensivi di spazi per laboratori, per l'accoglienza, per l'informazione e per il ristoro, anche per soggetti non aventi titolo di imprenditore agricolo o coltivatore diretto. In caso di edifici destinati ad abitazione, tale cambio d'uso potrà riguardare non più del 50% della ST esistente.

Sono inoltre ammessi interventi di ripristino tipologico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non in ampliamento con S.C.I.A.

**C2**

Nel territorio rurale sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione di strutture per le attività di cui al precedente comma 1 previa individuazione nella cartografia di progetto del R.U.E.. La nuova costruzione e l'ampliamento sono autorizzabili con Permesso di costruire previo P.I.A.A. approvato comprensivo di Studio di sistemazione dell'impianto vegetazionale e Atto d'obbligo trascritto sul mantenimento di tale uso per 10 anni e garanzia fidejussoria per la demolizione dei nuovi corpi di fabbrica che sono pertinenziali all'attività e devono essere dismessi al cessare di questa.

**C3**

La realizzazione di strutture per l'uso U37.2 è subordinato ai seguenti parametri e caratteristiche costruttive:

- ST massima ammissibile per ampliamento (anche mediante demolizione e ripristino tipologico con ampliamento) dei fabbricati esistenti condizionato al cambio d'uso in laboratori, accoglienza (esclusa la ricettività), ristoro, informazione: complessivi 150 mq per chiosco per la piadina nel rispetto del Regolamento del commercio e per fabbricati in muratura facciavista o intonacata con tetto inclinato a due falde o a padiglione, con altezza fino a 7,50 mt. Sono ammessi locali interrati in sagoma con accesso dall'interno del fabbricato.
  - Stalle per animali di medie dimensioni (cavalli, asini e assimilabili): viene definita in base al tipo e numero di animali insediati e da insediare. Tali manufatti devono essere removibili, realizzati in legno e non possono essere destinati ad altri usi
  - Sono escluse dal conteggio della ST stie, gabbie e ricoveri per animali di piccole dimensioni con altezza massima 120 cm.
  - E' fatto obbligo una barriera vegetazionale di mitigazione attorno all'insediamento.
-

C4

L'intervento deve garantire parcheggi pertinenziali ai sensi del Capo 2E su area trattata a prato o a ghiaino e monetizzare le aree per attrezzature pubbliche ai sensi della tabella 2E.2. E' inoltre dovuto il contributo di costruzione.

#### **Articolo 4.17 - Foresterie aziendali**

C1

Per le strutture di cui all'uso U38 – Foresterie aziendali è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti ad originaria vocazione abitativa. E' ammesso il cambio d'uso di tali edifici in foresterie aziendali per aziende agricole con SAU complessiva superiore a 20 ha, previa dimostrazione che il numero di stanze ricavate è strettamente funzionale all'attività dell'azienda agricola.

#### **Articolo 4.18 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive e piscine in ambito rurale**

C1

In relazione all'uso U16.1, (attrezzature culturali, ricreative e sportive a basso impatto di pubblico) sono ammesse nel territorio rurale le sole attività all'aperto con esso compatibili, quali piscine interrato scoperte, campi da calcio in erba, campi da basket/pallavolo/tennis in erba, maneggi e percorsi ippici, percorsi per cicloturisti, campi da golf, ecc. Non sono ammessi centri sportivi con piste da atletica, campi da calcio, tennis, basket, pallavolo in terra battuta o sintetico e strutture similari all'aperto o al chiuso.

C2

Per i manufatti relativi sono previsti, in via ordinaria, nel presente R.U.E esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati, ovvero oggetto di previsione dal precedente P.R.G., non attuati ma confermati dal P.S.C. entro i limiti temporali di attuazione del primo P.O.C.. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel P.O.C. sulla base delle condizioni definite nel P.S.C.

C2 bis

Interventi di NC per attrezzature sportive (escluse le piscine disciplinate dal successivo comma) a servizio esclusivo dell'abitazione privata, sia civile che rurale, sono ammesse e soggette a DIA, purché in numero non superiore ad una per ogni tipo: piscina, campo tennis e similari. Per le stesse è, comunque, esclusa la possibilità di copertura di ogni tipo.

C3

Le piscine, autorizzabili con PdC in tutto il territorio rurale ad esclusione delle aree A17, della Rete ecologica e delle fasce di rispetto fluviali (art. 17 P.T.C.P.), devono essere manufatti organicamente inseriti nel contesto, con finiture esterne in sasso, pietra, legno o materiali naturali e colore dell'interno della vasca verde-grigio. Sono inoltre ammesse in tutto il territorio rurale senza esclusioni, bio-piscine e bio-laghi, previo parere dell'autorità idraulica ove previsto da legge. L'utilizzo ai fini ricreativi di tali attrezzature dovrà essere assoggettato a parere AUSL. Tutte le attrezzature sportive non possono avere una recinzione autonoma, se non di siepe non superiore a 180 cm e devono essere finite a prato. Non sono pertanto ammessi campi da tennis, da calcio, ecc. in tessuto sintetico o terra battuta.

La realizzazione di pertinenze quali piscine è subordinata alla presentazione di relazione geologica, di progetto esteso a tutta la sistemazione esterna compresa la previsione di interventi arborei e vegetali, il manufatto deve essere correttamente inserito nel contesto paesaggistico e posto ad una distanza minima di ml 2,00 dai confini di proprietà.

L'inserimento nel contesto è verificato mediante sopralluogo preventivo da parte del Servizio Edilizia Privata.

Le aree di pertinenza di fabbricati che siano dotati di piscina devono essere recintate con le prescrizioni di cui all'art. 4.27 comma 5.

La copertura delle piscine deve essere fatta con telone di colore coerente con il contesto. Eventuali coperture mobili telescopiche su ruote devono essere autorizzate dall'ufficio tecnico previa verifica di inserimento nel contesto.

#### **Articolo 4.19 – Serre**

C1

Non è prevista una superficie minima aziendale per serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, non infisse permanentemente al suolo (senza platea in cemento), funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, realizzate in struttura metallica leggera e rivestimento in materiale plastico trasparente.

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione. Non è ammesso il cambio d'uso ma solo la demolizione delle serre cessata l'attività.

L'intervento può essere attuato liberamente, previa comunicazione di attività edilizia libera che stabilisca il periodo in cui viene realizzato il manufatto, le sue dimensioni e caratteristiche.

C3

---

Le serre fisse non stagionali devono rispettare i seguenti limiti:

- a) H massima calcolata al colmo= 7 m
- b) N. piani max= 1 fuori terra
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.
- per gli ambiti di pianura A19.A e Ambiti periurbani A.20 di pianura ST = 0,10 mq/mq SAU fino a un massimo di 3.600 mq di ST .
- per gli ambiti di particolare pregio paesaggistico A19B e A19.C1 e Ambiti periurbani A20 di collina ST = 0,02 mq/mq SAU fino a un massimo di 1.200 mq di ST
- negli ambiti di notevole pregio ambientale A18 e A19C2, nelle aree di valore naturale ed ambientale (A-17) e negli ambiti per la riconnessione della rete ecologica: non ammessa
- Ad esclusione della zona compresa nel limite collinare, in caso di azienda agricola a confine con altro comune in cui siano collocate altre serre in modo funzionale, è possibile realizzare serre con gli stessi indici di edificabilità ed altezze del comune contermina previo PIAA e studio di inserimento ambientale per le mitigazioni ambientali.

#### C4

Nella realizzazione delle serre fisse si osservano i seguenti principi, in considerazione dei contesti rurali in cui avviene la realizzazione, in particolare,

- a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale;
- b) gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento dei suoli e del paesaggio, tramite cortine vegetazionali, filari alberati, ecc.
- c) le serre dovranno essere in scheletro metallico e rivestimento in vetro, PVC o materiale trasparente.
- d) La serra potrà essere dotata di servizi igienici e spogliatoi per il personale addetto.
- e) È possibile adibire una parte non superiore al 15% della serra a spazio di vendita dei prodotti.

#### C5

Modalità di attuazione: l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata alla presentazione di atto d'obbligo con impegno a demolire il manufatto cessata l'attività. L'intervento di NC e AM è condizionato alla completa mitigazione visiva del manufatto previo studio di inserimento paesaggistico.

#### C6

Non è ammessa la realizzazione di pannelli fotovoltaici con una copertura maggiore del 50% in quanto incompatibili con la funzione di irraggiamento solare delle piante coltivate all'interno della serra, ad esclusione di tecnologie innovative adeguatamente documentate.

### Articolo 4.20 - Attività zootecniche industriali

#### C1

In tutto il territorio comunale non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti per attività zootecniche industriali (allevamento intensivo) come definite al seguente comma 1bis e nel P.T.C.P. né in zona collinare è ammesso l'ampliamento di quelli preesistenti.

#### C1bis - Allevamento ad uso familiare, aziendale ed intensivo

U.B.A. e tabella di conversione

1. Allevamento familiare: si considera allevamento per uso familiare la struttura zootecnica indirizzata al ricovero di animali in cui la capacità di contenimento non supera la capacità corrispondente alle superfici utili di allevamento di seguito indicate, stimate secondo i parametri di legge o Regolamento:
  - 4..1.a) allevamenti suinicolo: mq 30 per azienda;
  - 4..1.b) altri allevamenti: mq 200 per azienda.
2. Allevamento aziendale: si considera allevamento aziendale quello compreso fra i parametri dell'allevamento familiare e dell'allevamento intensivo;
3. Allevamento intensivo: al fine della definizione degli allevamenti intensivi sono indicati i seguenti parametri:
  - a) l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
  - b) il parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in

relazione alla S.A.U. foraggera. Dalla S.A.U. si intendono escluse anche le superfici a bosco;

4. U.B.A.: Si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500
5. Tabella di conversione: le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella:

Classe o specie	Valore in U.B.A.	Classe o specie	Valore in U.B.A.
Equini > sei mesi	1,00	Altre vacche	0,80
Vitelli da ingrasso	0,40	Coniglie riproduttrici	0,02
Altri bovini < 1 anno	0,40	Pecore	0,15
Bovini maschi 1-2 anni	0,61	Capre	0,15
Bovini femmine 1-2-anni	0,61	Suinetti	0,03
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Scrofe riproduttrici	0,31
Giovenche da allevamento	0,80	Suini da ingrasso	0,14
Giovenche da ingrasso	0,80	Altri suini	0,14
Vacche da latte	1,00	Polli da tavola	0,003
Vacche lattifere da riforma	1,00	Galline ovaiole	0,009

#### C2

Gli eventuali allevamenti preesistenti per attività zootecniche industriali possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo. Per gli allevamenti esistenti all'interno della rete ecologica è possibile inserire impianti tecnologici e/o volumi tecnici, comprese nuove concimaie a servizio dell'allevamento senza aumentare il numero di capi allevati, purchè i nuovi impianti siano schermati con fascia arborea e arbustiva a 3 ordini di fascia non inferiore a 30 ml attorno all'impianto e venga piantumato il 60% dell'area a rete ecologica. Negli ambiti A19.A è ammessa anche la Demolizione e Ricostruzione con ampliamento previa approvazione di P.I.A.A fino a un massimo del 20% della ST esistente qualora tale esigenza sia motivata da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, del P.T.C.P., del P.S.C. e previo parere della Provincia e relazione asseverata in cui si dimostri il miglioramento delle condizioni di vita animale e del paesaggio circostante. L'approvazione del PIAA è subordinato a verifica delle condizioni della viabilità di accesso il cui eventuale miglioramento è a carico dei richiedenti con le modalità riportate all'art. 2.1.5 delle NTA Parte I "Disposizioni generali e regolamentari" .

Gli interventi di RC, DR non sono comunque ammissibili all'interno della rete ecologica e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua.

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

Tali strutture vanno collocate a non meno di 200 metri dalle abitazioni circostanti e 500 metri dalle aree urbane, questo al fine di mitigarne gli impatti da rumore, polveri ed odori.

#### C3

Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo, per gli interventi edilizi indicati al comma 2 e relativo agli allevamenti per attività zootecniche industriali, è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di titolo abilitativo è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengono necessarie da parte degli uffici competenti.

#### C4

La dismissione di strutture incongrue può essere attuata prevedendo nei nuovi ambiti urbanizzabili compresi nel primo P.O.C. lotti ad indice zero che l'AC acquisisce a prezzo agricolo per operare trasferimenti di attività incongrue, ovvero in contiguità a centri abitati esistenti o previo P.U.A. previsto dal P.O.C., in variante al P.O.C. o con Accordo di programma.

In caso di trasferimento e cambio di destinazione d'uso a residenza dei volumi dismessi e demoliti dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e dimostrazioni:

- il sito sia limitrofo alla rete infrastrutturale esistente, adiacente a tessuti urbanizzati, a centri o frazioni;
- Il nuovo intervento sia di limitata entità, comunque non superiore al 40% della superficie utile lorda preesistente e complessivamente non superiore a 2.500 mq di ST residenziale (al lordo di eventuali servizi anche se di altezza inferiori a 2,30 mt), e l'operazione di riconversione sia estesa all'intero complesso da dismettere, dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi;
- l'intervento si attui tramite Piano Urbanistico Attuativo previsto dal P.O.C., in variante al P.O.C. o con Accordo di programma, con particolare attenzione alla stabilità geologica del sito,



- all'inserimento paesaggistico del nuovo complesso edilizio, alla sua accessibilità dalla viabilità pubblica ed alla sua connessione con le reti tecnologiche
- d) i parametri edilizi del nuovo insediamento residenziale sono equiparati ad un nuovo insediamento residenziale soggetto a Piano particolareggiato, ferme restando le prescrizioni contenute nel presente Articolo;
  - e) gli standard dovranno essere monetizzati e/o reperiti in area ritenuta congrua dal responsabile dell'Ufficio tecnico;
  - f) la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione [dell'atto](#) unilaterale d'obbligo di cui al precedente *Articolo 4.4– Superfici aziendali minime e vincoli*.
- 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

#### **Articolo 4.21 - Attività zootecniche aziendali**

##### **C1**

Fermo restando quanto già definito nel P.T.C.P., matrice ambientale nonchè quanto riportato all'art. 4.20 c1bis, circa la definizione di allevamenti non intensivi, non sono ammessi nuovi insediamenti zootecnici aziendali. L'ampliamento di allevamenti esistenti anche con interventi di DR è ammissibile esclusivamente per allevamenti ovini, bovini ed equini.

##### **C2**

Tipi di allevamenti ammessi: il presente Articolo non riguarda gli allevamenti superiori a 10 capi suini equivalenti, che sono considerati nel precedente *art. 4.20 - Attività zootecniche industriali (uso U34.1)*.

##### **C3**

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza ampliamento, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamento.

##### **C4**

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto. Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali

##### **C5**

Parametri edilizi generali:

- H massima = 7,50 m;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 mt;
- Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 mt;
- Non sono ammessi vani interrati che fuoriescono dalla sagoma del fabbricato, anche se non conteggiati nella ST.

Tali strutture vanno collocate a non meno di 200 metri dalle abitazioni circostanti e 500 metri dalle aree urbane, questo al fine di mitigarne gli impatti da rumore, polveri ed odori.

##### **C6**

Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A19.B, A19C1 e negli ambiti di pianura A19.A ad esclusione della rete ecologica e degli ambiti di tutela fluviale è ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con ampliamento fino al 20% della ST dei fabbricati esistenti ad uso allevamento, ovvero nel rispetto dei minimi dimensionali di legge consentiti per il mantenimento dello stesso tipo e numero di capi esistenti alla data di approvazione del R.U.E., purchè complessivamente non si superino i 600 mq negli ambiti A19.A e i 300 mq negli ambiti A19B e A19C1. Per gli allevamenti esistenti all'interno della rete ecologica è possibile inserire impianti tecnologici e/o volumi tecnici, comprese nuove concimaie a servizio dell'allevamento senza aumentare il numero di capi allevati, purchè i nuovi impianti siano schermati con fascia arborea e arbustiva a 3 ordini di fascia non inferiore a 30 ml attorno all'impianto e venga piantumato il 60% dell'area a rete ecologica.

##### **C7**

Nella ristrutturazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali, si osservano i seguenti principi:

- le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale; la tipologia architettonica, coerente con le caratteristiche costruttive locali, dovrà essere specificamente appropriata all'uso proposto e, quindi configurarsi quale tipologia produttiva specialistica escludendo soluzioni tipologiche che abbiano i caratteri o simulino quelle di tipo abitativo;
- qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o appropriatamente contenuti entro corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, tipo di paramento, materiali e colori); in particolare, va evitata la loro collocazione su strade panoramiche e la loro interferenza visiva col sistema collinare e dei crinali;

- gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento delle produzioni, dei suoli e del paesaggio.

#### C8

La dismissione di strutture incongrue si attua con le modalità e i contenuti del comma 4 del precedente art. 4.22- *Attività zootecniche industriali (uso U34.1)*.

### **Articolo 4.22 - Allevamenti speciali, custodia di animali e cimiteri per animali domestici**

#### C1

Per strutture connesse al commercio di animali da compagnia si intendono le attività economiche, come i negozi di vendita di animali, le pensioni per animali, le attività di toelettatura e di addestramento. Sono escluse da tale definizione le strutture veterinarie pubbliche e private. Per "allevamento di cani e gatti" si intende la detenzione di cani e di gatti in numero pari o superiore a tre femmine o dieci cuccioli l'anno. Per le altre specie di animali da compagnia, per "attività di allevamento" si intendono esclusivamente quelle esercitate a fini di lucro.

Per le strutture di cui agli usi U39.1, relativi al ricovero, cura, custodia, allevamento e addestramento di animali da compagnia, tra cui la pensione per animali domestici, è ammesso esclusivamente il cambio d'uso anche parziale di edifici esistenti, purchè con destinazioni tra loro compatibili, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie, box prefabbricati in semplice appoggio al suolo e simili, ancorché ancorati a terra per evitare problemi di stabilità), alle seguenti condizioni:

- i box siano realizzati con superficie inferiore a 8 mq l'uno fino a complessivi 45 70 mq e con altezza massima 2,40 mt all'intradosso del colmo di copertura. Possono essere inoltre realizzati spazi fruiti da operatori (nursery, zona pasto, zona lavaggio, ecc..) per ulteriori 30 mq con altezza minima 2 mt e altezza media 2,40 mt;
- sono ammessi ai sensi della vigente normativa sul benessere animale spazi per la custodia di animali all'esterno dei fabbricati e dei box con superficie calpestabile lavabile e tettoie per il riparo dai fenomeni climatici avversi di altezza fino a 1.80 cm per una superficie pari a quella ammessa per i box e gli spazi di servizio di cui al precedente punto.
- sono comunque consentite aree delimitate con staccionata, ovvero rete e siepe, per la sgambatura degli animali, non impermeabilizzate;
- il titolo abilitativo dovrà essere richiesto dal proprietario dei terreni e dal gestore dell'attività.

#### C2

Nel caso di cavalli o animali di grandi dimensioni è ammessa la realizzazione di manufatti leggeri removibili non soggetti a cambio d'uso, di altezza massima non superiore a 3,0 mt, fino a complessivi 60 mq. I box devono essere realizzati in legno ovvero essere rivestiti in legno o intonacati con copertura a doppia falda o falda unica con pendenza < 35%. Il titolo abilitativo deve essere richiesto dal proprietario dei terreni e dal proprietario dei cavalli, se diverso.

Sono ammessi ai sensi della vigente normativa sul benessere animale spazi per la custodia di animali all'esterno dei fabbricati e dei box con superficie calpestabile lavabile e tettoie per il riparo dai fenomeni climatici avversi di altezza fino a 3.00 cm per una superficie pari a quella ammessa per i box.

#### C3

Per le strutture già esistenti ed autorizzate al 1 gennaio 2017 è possibile derogare alle dimensioni stabilite ai commi 1 e 2 fino ad un massimo del-50%. Tale deroga è ammessa anche per nuove strutture, previo parere favorevole dell'Ufficio tecnico al corretto inserimento nel contesto, purchè previsto nella cartografia di RUE e disciplinato da apposita scheda di attuazione.

Tali strutture, se superiori a 500 mq, vanno collocate a non meno di 200 metri dalle abitazioni circostanti e 500 metri dalle aree urbane, questo al fine di mitigarne gli impatti da rumore, polveri ed odori, oltre ai limiti di cui al comma 4

#### C4

Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono stabiliti i seguenti limiti e condizioni:

- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;
- Dcp distanze dai confini di proprietà: m 20,00;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità fondiaria: m 100 o quanto prescritto dall'eventuale parere AUSL;
- distanza da centri abitati e dalle previsioni di nuovi insediamenti: 500 mt;
- Il progetto soggetto a Permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione e manutenzione di adeguate cortine vegetali di mitigazione di profondità non inferiore a ml 10,00 di essenze d'alto fusto ed arbustive secondo quanto previsto dal Regolamento del verde e uso esclusivo per tale attività e di rimozione del manufatto in caso di cessato uso. In ogni caso non sarà possibile utilizzare per altri usi;
- Al permesso di costruire dovrà essere allegata documentazione di impatto acustico;
- Per gli spazi fruiti da operatori la copertura a falde dovrà essere:
  - negli ambiti di collina e negli ambiti di pianura a sud della via Emilia in coppi o in legno;
  - negli ambiti di pianura a nord della via Emilia ai sensi dell'art. 4.27 comma 6, previa verifica



del campione da parte del Servizio Edilizia Privata;

- rispetto della normativa vigente sul benessere animale;
- non sono ammessi vani interrati che fuoriescono dalla sagoma del fabbricato, anche se non conteggiati nella ST .

#### C5

L'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 è comunque subordinata:

- alle limitazioni e condizioni di cui all'art. 2.12 Rete ecologica;
- alle limitazioni e divieti previsti nel PSC con particolare riferimento alla parte "tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio";
- alle limitazioni e ai divieti previsti dalla disciplina relativa al Piano stralcio per il rischio Idrogeologico (Autorità di Bacino);
- al mantenimento dell'invarianza idraulica;
- alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da art. 6.1;
- al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni territoriali previste per la zona rurale;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere regionale e nazionale.

### **Articolo 4.23 – Fabbricati in territorio rurale incompatibili con l'attività agricola**

#### C1

In relazione agli usi esistenti in territorio rurale a valenza produttiva incompatibili con l'attività agricola, sono previsti, in via ordinaria, nel presente R.U.E. esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 1.1.4 delle NTA parte prima.

Qualora sia previsto nelle schede del Censimento degli edifici in territorio rurale (che comprende sia il Censimento degli edifici sparsi in territorio rurale privi di interesse o pregio storico sia il Censimento degli edifici di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti esterni al centro storico), per attività incongrue insediate in fabbricati privi di caratteri rurali o riconducibili ad essi, il cambio d'uso in residenziale può essere effettuato previa demolizione del fabbricato esistente e utilizzazione della capacità edificatoria della ST concessionata (calcolata dividendo il volume per tre metri di altezza virtuale) al 50% fino a una ST complessiva di 2.500 mq in ambito appositamente individuato dal P.O.C.

### **Articolo 4.24 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

#### C1

Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici e simili.

#### C1 bis

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale da autorizzare tramite S.C.I.A. iprevio parere favorevole degli Enti preposti se necessari ai sensi di legge.

E' in ogni caso vietato il riempimento con materiali edili o di altra natura.

#### C2

Gli interventi definiti al comma 1 sono sottoposti a S.C.I.A. salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno non eccedenti la profondità di cm 50 o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura autorizzativa. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

#### C3

Gli interventi di cui al presente Articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativo è condizionato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

#### C4

Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del P.A.E., fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del R.U.E. relative al territorio rurale. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del P.A.E. e del P.I.A.E. Non sono ammesse

attività estrattive al di fuori delle aree previste nel P.A.E..

**C5**

In caso di mancata attuazione delle previsioni del P.A.E., al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del P.A.E. e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del R.U.E. relative al territorio rurale

**C6**

In caso di attuazione delle previsioni del P.A.E., all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del R.U.E. relative al territorio rurale.

#### **Articolo 4.25 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

**C1**

Nel territorio rurale è vietata la formazione di discariche di materiale solido e liquido. Lo scarico è consentito solo nelle aree indicate dall'Amministrazione comunale. E' vietata inoltre la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli

**C1bis**

In relazione all'uso U44 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti, in via ordinaria, nel R.U.E. esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel P.O.C. sulla base delle condizioni definite nel P.S.C..

**C2**

Sono ammessi impianti fotovoltaici a terra ad esclusione delle aree di valenza paesistica definite dagli art.17 e 18 del P.T.C.P. e delle aree destinate a Rete ecologica. La realizzazione è condizionata alla previsione in zona limitrofa di un'area a bosco pari al 50% dell'area recintata destinata all'impianto fotovoltaico con le modalità previste nell'abaco per la realizzazione della rete ecologica allegata al POC o al Regolamento del verde.

Nelle aree di collina a sud della via Emilia, l'impianto è ammissibile previa valutazione caso per caso che l'impianto non pregiudichi sistemi paesaggistici di particolare valore, nonché coltivazioni di pregio (uliveti, frutteti, vigneti). Le superfici a bosco verranno asservite a tale uso mediante atto unilaterale d'obbligo e la realizzazione e manutenzione delle piantumazioni. L'area scoperta deve essere piantumata con un albero ogni 50 mt di SF e devono essere realizzate adeguate mitigazioni vegetali con quinte di mitigazione ad alberi ed arbusti come definite dal regolamento del verde tutto attorno all'impianto.

Sono ammessi impianti solari e fotovoltaici su pergole per una superficie massima di 30 mq.

**C2bis**

Non sono ammessi impianti solari e fotovoltaici a terra. Possono essere ammessi impianti collocati su pergolati, ai sensi dell'art. 4.27. L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici nelle coperture di edifici all'interno del territorio rurale è regolato secondo quanto segue:

- a) L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è classificata come attività libera se integrata nella copertura.
- b) E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici in edifici di interesse storico-architettonico previo parere della CQAP, ad esclusione dei manufatti di servizio non in aderenza all'edificio principale, per i quali tale parere non è obbligatorio.
- c) Ove, per l'installazione di pannelli solari non integrati<sup>5</sup> nella copertura, pur nel rispetto delle presenti norme, ostassero gravi motivi di compromissione estetica dell'edificio o del tessuto edilizio circostante, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può, in deroga alle presenti norme, negare l'autorizzazione all'installazione dei pannelli sulla copertura;
- d) Per tutti gli edifici vincolati a norma di legge e sottoposti al controllo della Soprintendenza ai beni artistici e architettonici le installazioni di cui alle presenti norme sono subordinate al relativo nulla osta.

**C3**

Mini impianti eolici sono ammessi previo parere favorevole da parte delle competenti autorità ambientali, purché a distanza di almeno 200 mt da fabbricati esistenti di altra proprietà da quella richiedente l'impianto e previa mitigazione visiva dello stesso. Sono ammessi impianti e parchi eolici, purché a distanza di almeno 500 mt da fabbricati esistenti di altra proprietà da quella richiedente l'impianto e previa mitigazione visiva degli stessi. L'ammissibilità è inoltre subordinata all'esito favorevole di specifico screening ambientale e verifica della fattibilità dell'intervento, disciplinato da apposito Regolamento comunale, ove presente.

**C4**

In relazione all'uso-attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili sono

<sup>5</sup> Il pannello è definito INTEGRATO quando sostituisce un elemento architettonico o una parte di esso. Pannelli o tegole fotovoltaiche montate sul tetto al posto del manto di copertura sono considerate integrate..

previsti, in via ordinaria, nel R.U.E. esclusivamente interventi di manutenzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico per la realizzazione di servizi per la protezione civile, compatti con copertura a due falde senza seguire le prescrizioni morfologiche dell'art. 4.27 delle NTA del RUE, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel P.O.C. sulla base delle condizioni definite nel P.S.C..

C5

Le aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività di mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti-sono anche attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

C6

1. Sono ammessi impianti per la produzione di energia da biomasse e da biogas ottenuto da biomasse (ivi inclusi impianti per la produzione di energia da biogas da rifiuti e/o da discarica) a servizio di aziende agricole in attività connessa, nonché di immissione in rete da biogas nelle aree e i siti previsti dall'allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea legislativa dell'Emilia Romagna del 26 luglio 2011 n.51, nel rispetto delle limitazioni riportate ai successivi punti. Ai sensi della DAL 51/2011 la presente norma non si applica agli impianti a biomasse in assetto cogenerativo ad alto rendimento.

1bis. Ai fini della valutazione dell'ammissibilità alla PAS, la potenza dell'impianto dovrà essere inferiore a 1 Mw (come definita dal DM 6/7/2012, art. 2, comma p e dalle "Procedure applicative del D.M. 6/7/2012 GSE Agg. 13/1/2014), e l'impianto dovrà essere realizzato ed operare in assetto cogenerativo ad alto rendimento ai sensi del D.M. 4/8/2011.

1. Il soggetto abilitato, anche in forma associata, alla costruzione dell'impianto deve possedere i requisiti previsti dal C1 lett. a) dell'art. 4.5. lett. a) del C1 dell'art. 4.5. Si assumono, quale dimensionamento minimo dei terreni, le soglie definite dal C2 dell'art. 4.4.

2. L'impianto dovrà garantire la completa tracciabilità locale delle biomasse che verranno conferite all'impianto.

3. L'impianto deve essere localizzato in prossimità dei centri aziendali esistenti. Almeno l'80% delle biomasse che verranno conferite all'impianto dovranno provenire dai terreni del centro aziendale all'interno del Comune e il restante 20% dovrà provenire dal Comune o da Comuni limitrofi, con la dimostrazione che nei due anni precedenti all'autorizzazione non sono state sostituite colture di pregio quali frutteti, uliveti e vigneti con la coltivazione di prodotti agricoli al servizio dell'impianto.

4. Nelle aree di collina a sud della via Emilia, l'impianto è ammissibile previa valutazione caso per caso che l'impianto non pregiudichi sistemi paesaggistici di particolare valore, nonché coltivazioni di pregio (uliveti, frutteti, vigneti).

5. Ai fini della mitigazione visiva l'impianto, qualora l'orografia lo permetta senza snaturare l'andamento del terreno, dovrà essere parzialmente interrato. Dovranno in ogni caso essere realizzate adeguate quinte vegetali con alberi ed arbusti piantumati "a macchia" come definito dal Regolamento del verde, per una superficie complessiva non inferiore a metà della superficie occupata dall'impianto, intesa come la superficie occupata dalla proiezione sul terreno dei manufatti/edifici dell'impianto, mediante una fascia arborea ed arbustiva profonda almeno 30 mt con alberi di altezza non inferiore a mt. 4.00 al momento dell'impianto. Uno specifico studio di inserimento paesaggistico dovrà dimostrare che l'impianto, qualora situato in zona collinare, risulti non visibile dalla viabilità pubblica, storica e/o panoramica, dai principali punti di interesse panoramico (belvedere, percorsi su linee di crinale) e da edifici di valore storico architettonico purché accessibili al pubblico.

6. Al fine di garantire salubrità e sicurezza dei cittadini, l'impianto dovrà essere localizzato ad una distanza:

- non inferiore a 200 mt dai fabbricati esistenti (esclusi depositi e ricoveri attrezzi) non appartenenti al Centro aziendale;
- non inferiore a 500 mt dal perimetro del territorio urbanizzabile come individuato da RUE e da POC;
- non inferiore a 1500 mt da scuole e ospedali
- non inferiore a 500 mt da case di cura, case/strutture (anche non residenziali) di cura e/o assistenza e/o ausilio alle persone, impianti sportivi, parchi urbani e centri di culto anche se localizzati in comuni limitrofi;
- non inferiore a 3.000 mt da altri impianti per la produzione di energia da biomasse e da biogas aventi potenza nominale superiore ai 150 Kw/h, anche se localizzati in comuni limitrofi.

8. L'impianto dovrà inoltre essere localizzato ad una altitudine di 75 mt inferiore rispetto al punto più elevato dei centri abitati di Bertinoro Capoluogo, Polenta - Collinello, misurata sulle curve di livello della CTR, al fine di

---

non pregiudicare l'impatto visivo e paesaggistico di tali insediamenti.

9. Al fine di garantire il minore impatto sul sistema ambientale e naturale e richiamando il "Principio di Precauzione", l'impianto dovrà inoltre essere localizzato:

- ad una distanza non inferiore a 150 mt dai calanchi e dalle aree calanchive;
- ad una distanza non inferiore a 150 mt da zone di riconnessione ecologica;
- ad una distanza non inferiore a 150 mt da dalle aree a medio e alto rischio di frana come individuate dal Piano stralcio di Bacino e dalle frane attive e quiescenti individuate dal PTCP,
- ad una distanza non inferiore a a 150 mt dalle linee di crinale;
- ad una distanza non inferiore a 150 mt dal reticolo idrografico principale e secondario come riportato nel Piano Stralcio di Bacino dei Fiumi Romagnoli;
- ad una distanza di 150 mt dalle aree di potenziale allagamento individuate dal Piano Stralcio di Bacino dei Fiumi Romagnoli;
- ad una distanza non inferiore a 150 mt dal progetto di parco fluviale e rete ecologica
- ad una distanza non inferiore a 500 mt dalle zone SIC, ZPS e Rete Natura 2000, localizzati anche in comuni limitrofi.
- L'impianto non dovrà interferire con le falde acquifere.

10. Dovrà essere garantito il rispetto del Piano Gestionale per la Qualità dell'Aria della Provincia di Forlì-Cesena (art. 62 delle NTA, azioni C.8 e C.9 della Relazione).

11. Le biomasse dovranno essere conferite mediante uno studio della viabilità che eviti l'attraversamento dei centri abitati a prevalente destinazione residenziale. L'impianto dovrà essere raggiungibile mediante strade pubbliche con carreggiata di larghezza non inferiore a 7 mt.

12. Al fine di garantire la partecipazione pubblica, l'Amministrazione comunale, successivamente alla richiesta di autorizzazione dell'impianto, indirà un' assemblea pubblica aperta alla cittadinanza per la presentazione e discussione del progetto.

13. Ai fini del procedimento autorizzativo, per l'istruttoria gli Uffici si atterranno alle "Indicazioni operative" approvate dalla Giunta comunale, purché non in contrasto con normative sovraordinate anche emanate successivamente a tale documento. Nell'ambito del procedimento amministrativo autorizzativo l'Amministrazione comunale verificherà il rispetto - fra le altre - delle seguenti normative:

- normative igienico-sanitarie ed ambientali, anche con particolare riferimento ai valori di emissione;
- normative su rifiuti e digestato;
- normative su sicurezza-

**C7**

Sono ammesse nuove antenne per la telefonia mobile nel rispetto della legislazione vigente purché la loro localizzazione non comprometta zone di notevole pregio paesaggistico o edifici di notevole pregio storico architettonico (es. Rocche, ville storiche, ecc.). A tal fine è richiesto uno specifico studio di inserimento paesaggistico che dimostri che il manufatto non interferisce visivamente con tali elementi di pregio, ovvero ne prevede la mitigazione.

**C7 bis**

Sono ammessi impianti di trasmissione radio TV purché all'interno di siti individuati come idonei dal P.p.l.e.r.t. e purché la loro localizzazione non comprometta zone di notevole pregio paesaggistico o edifici di notevole pregio storico architettonico (es. Rocche, ville storiche, ecc.). A tal fine è richiesto uno specifico studio di inserimento paesaggistico che dimostri che il manufatto non interferisce visivamente con tali elementi di pregio, ovvero ne prevede la mitigazione.

**C8**

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

#### **Articolo 4.26 – Opere per la tutela idrogeologica**

**C1**

In relazione all'uso U54 sono previsti, in via ordinaria, nel R.U.E. esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

---

## **Articolo 4.27 - Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale**

### **C1**

#### Elementi da tutelare

Fatti salvi ulteriori specificazioni e la conseguente disciplina integrativa relativamente alle realtà dei singoli ambiti territoriali, sono considerati elementi strutturali del territorio rurale e quindi da tutelare: conformazione altimetrica, strade poderali e interpoderali, acque superficiali, filari e masse arboree non da produzione.

Pertanto in generale non sono ammessi interventi che modifichino la forma del territorio (accumuli e prelievi di terreno, terrazzamenti, formazione di laghetti e prosciugamenti, disboscamenti, ecc.).

Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale. In particolare andranno osservate le seguenti prescrizioni:

- strade poderali e interpoderali: mantenimento delle dimensioni dell'andamento originari, della sistemazione superficiale (in terra battuta e comunque senza asfalto), di pavimentazioni ed elementi particolari (muri di recinzione, portali, fontanili, ponti, elementi decorativi, ecc.);
- corsi d'acqua superficiali: mantenimento dell'andamento, dell'ampiezza e della forma degli alvei;
- filari e masse arboree non da produzione: mantenimento, incremento e sostituzione in caso di moria degli alberi lungo le strade e della vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate; mantenimento delle recinzioni arborate dei fondi. La sostituzione dovrà avvenire con essenze autoctone.

### **C2**

#### Costruzioni per usi abitativi e turistico/ricreativi

Negli interventi di NC, DR, TR e RE, devono essere realizzati volumi compatti, di forma semplice, con pianta preferibilmente rettangolare, con prevalenza dei pieni sui vuoti, con non più di due piani fuori terra oltre all'eventuale seminterrato. Il fabbricato deve essere riconducibile ai tipi colonici della pianura e collina romagnola riconoscibile come riportato nell'abaco dei tipi edilizi, senza elementi in aggetto. In tutti gli interventi edilizi non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi o terrazze in falda.

E' ammessa la realizzazione di porticati purché rientranti rispetto al filo della facciata, con estensione massima sul fronte lungo dell'edificio o, in alternativa, su uno o entrambi i lati corti dell'edificio, oppure nel rispetto di quanto previsto dall'abaco.

Un eventuale piano interrato è consentito, entro la sagoma dell'edificio, qualora tutte le pareti perimetrali siano interrate e l'accesso ai locali interrati avvenga dall'interno del fabbricato. Piani seminterrati sono ammessi in aree con pendenza dei terreni -prima dell'intervento- superiori al 15%, senza modificare lo stato dei terreni.

### **C3**

#### Coperture

Negli interventi di NC, DR, TR e RE le coperture devono essere realizzate a falde inclinate con pendenza compresa fra il 30% e il 38%. La forma della copertura deve essere semplice, conformemente ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo) evitando forme complicate e atipiche. Il manto di copertura deve essere in coppi di laterizio per gli edifici ad uso abitativo e turistico/ricreativo oppure tegole con finitura a coppo per gli edifici non di pregio. Per gli edifici di servizio all'attività agricola o zootecnica e per i capanni di ricovero attrezzi sono ammissibili anche altri tipi di laterizio ovvero altri materiali che si inseriscano per caratteristiche e scala cromatica nel contesto, come disciplinato ai successivi commi. Nelle coperture non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda.

Lo sporto di gronda non deve essere superiore a 50 cm sul lato lungo e deve essere non superiore a 20 cm sul lato corto.

Tale norma non si applica in caso di variante essenziale a un progetto già autorizzato con sporti di gronda di dimensioni maggiori, ad esclusione degli interventi di DR, TR e RE che comportano la riconfigurazione complessiva della copertura..

### **C4**

Le facciate degli edifici possono essere realizzate o in intonaco di malta di calce tinteggiato, o (per i soli ambiti di pianura) in mattoni con finitura non industriale, oppure in sassi di fiume o conci di pietra.

Le tinteggiature degli intonaci e degli infissi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di quanto stabilito dall'appendice Tavolozza dei colori.

In particolare, negli interventi di NC, RT, DR, RE ed RC nel caso in cui si intervenga sugli specifici elementi, dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
  - rivestimenti di qualsiasi natura che non siano intonaco o rasatura di cappotto termico;
  - intonaci plastici di qualsiasi genere;
  - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - rivestimenti in lastre di marmo o pietra;
-

- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc....

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente in legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in PVC e in metallo, comunque verniciati con tinta coprente non metallizzata o lucida. Il colore degli infissi deve essere in tonalità cromaticamente coerenti con la tinteggiatura dell'involucro edilizio. Chiusure esterne con lamelle orientabili tipo frangisole eventualmente impacchettabili sono ammesse in aperture di grandi dimensioni o in prospetti in cui vengano riconfigurate "bucature innovative" di cui al comma 6 bis dell'articolo 4.8, previa verifica di armonizzazione nel prospetto dell'edificio e con il contesto da parte dell'Ufficio tecnico che potrà avvalersi della CQAP.

#### C5

##### Inserimento nel contesto

Con la localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto. In particolare si tenderà a servizi di accesso già esistenti -vedi strade rurali, poderali, sentieri; sono vietati l'abbattimento di vegetazione arborea o di siepi, demolizioni di muri di sostegno. Gli interventi di consolidamento di muri di sostegno e versanti dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica coerenti con il contesto rurale e naturale in cui sono inseriti.

#### C5 bis

##### Recinzioni

Nel territorio rurale, ad esclusione di ville e parchi storici per i quali è obbligatorio il ripristino della recinzione storica, è ammessa una recinzione per la sola area di pertinenza dei fabbricati con rete di altezza inferiore a 1,70 mt infissa nel terreno o in muretto di h. non superiore a 40/50 cm per un'altezza complessiva della recinzione non superiore a 1,70 mt, mascherata da una cortina quasi continua di alberi e arbusti di essenze autoctone in forma lasciati crescere in modo spontaneo. Sono ammessi due soli accessi carrabili, di cui uno a servizio esclusivo del podere agricolo, l'altro all'abitazione, quest'ultimo eventualmente con ingresso monumentale con altezza inferiore a ml 3,00. L'accesso deve essere non asfaltato (terra battuta con ghiaino, eccezionalmente mediante pavimentazioni tradizionali), alle condizioni previste dall'articolo 2.1.5 delle NTA Parte I "Disposizioni generali e regolamentari".

Negli interventi di NC, DR, RT è compreso l'intervento di modifica alla eventuale recinzione esistente, con una nuova recinzione esclusivamente in siepe viva, salvo situazioni ove limita la visibilità stradale, mantenuta ad una h. max di 1,60 m, con eventuale rete (h. max 1,80 m) addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di siepe. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Nei lati in cui la delimitazione di proprietà ovvero rispetto alla strada è costituita da un fossato, la recinzione, con siepe viva ed eventuale rete all'interno, deve essere arretrata dal fosso di 5 mt se su scolo consorziale oppure di 1,5 mt se su scolo privato, salvo deroghe da parte del Consorzio di bonifica.

Ogni intervento relativo alla realizzazione di nuove recinzioni o modifica di recinzioni esistenti deve essere autorizzato con S.C.I.A.

E' ammessa la delimitazione del fondo rustico lungo strada con argine -in caso di terrapieno- rivestito in sasso ed eventuale siepe interna fino a un'altezza complessiva non superiore a 1.70 mt., con le modalità tipiche delle ville storiche in zona rurale.

E' sempre ammessa la staccionata in legno con non più di due elementi orizzontali. Per particolari coltivazioni (vigneti, uliveti, frutteti) è ammessa l'integrazione della staccionata con rete a trama non visibile, qualora mascherata da siepe realizzata con essenze previste dal Regolamento del verde.

Eventuali prescrizioni da parte dell'Autorità competente per motivazioni di pubblica utilità possono andare in deroga ai contenuti del presente comma.

#### C6

##### Annessi agricoli e costruzioni per il ricovero di macchinari, servizi agricoli, conservazione e trasformazione dei prodotti

In assenza di uno studio specifico che mette in relazione il layout e il design progettuale del manufatto con le lavorazioni, sono ammessi manufatti di forma compatta, rettangolare o quadrata, come riportato nell'abaco dei tipi rurali, con muri e pilastri rivestiti in mattoni facciavista, in pietra locale o intonacati. La copertura deve essere di norma inclinata a due falde in coppi o tegole con finitura a coppo. In zone di pianura e negli interventi di bonifica dell'amianto è possibile utilizzare tegole con finitura a coppo, altri tipi di laterizio o altri materiali che si inseriscano per caratteristiche e scala cromatica nel contesto, previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico del campione e/o dettaglio del sistema di finitura da utilizzare. E' consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o, nel caso di volumetria seminterrata, quando il solaio costituisca piano praticabile. La pavimentazione interna all'annesso e' prescritta in terra battuta o gettata di cemento salvo prescrizioni di carattere igienico sanitario. Non sono ammesse gettate di cemento esternamente al fabbricato, salvo quanto previsto al comma 14. E' consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate. Per interventi su fabbricati esistenti da parte di soggetti non aventi i requisiti di



cui all'art. 4.5, l'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere ml 1.70. Non e' consentito l'utilizzo del gas per usi non ammessi (cottura alimenti, ecc.).

Negli ambiti A18 di notevole pregio ambientale gli annessi agricoli devono essere preferibilmente interrati su tre lati con copertura vegetale come riportato nell'abaco dei tipi edilizi. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: ciò soprattutto agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento degli alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne devono consentire una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interramento e l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per uso familiare. E' vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazioni se non per esigenze stagionali e comunque con obbligo di rimozione degli stessi al termine di tali lavorazioni.

Nel territorio rurale sono ammessi di norma locali interrati e simili accessibili mediante un solo varco senza modificare l'orografia del terreno.

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

#### C7

##### Capanni per il ricovero attrezzi

I capanni per il ricovero attrezzi, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati negli ambiti di pianura, negli ambiti di particolare pregio paesaggistico e negli ambiti di notevole pregio ambientale zona B, da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura. I fabbricati realizzati fuori terra devono avere forma regolare con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata. In zone di minor pregio paesaggistico la copertura può essere realizzata con tegole con finitura a coppo. In zone di pianura è possibile utilizzare altri tipi di laterizio o altri materiali che si inseriscano per caratteristiche e scala cromatica nel contesto previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico del campione e/o dettaglio del sistema di finitura da utilizzare. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini, di soppalchi e piani intermedi. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario.

Sono ammesse solamente luci per l'aerazione e l'illuminazione con altezza interna tra la banchina e il pavimento non inferiore a 1,70 m dalla quota del pavimento, come riportato nell'abaco dei tipi edilizi.

I manufatti da 15 mq di ST dovranno essere realizzati in legno a vista o intonacato con copertura in coppi, in tegole finite a coppo o legno. I manufatti da 30 mq dovranno essere realizzati in legno o in altra struttura purché intonacata, con copertura in legno, coppo o tegole con finitura a coppo. In zone di pianura è possibile utilizzare altri tipi di laterizio o altri materiali che si inseriscano per caratteristiche e scala cromatica nel contesto previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico del campione e/o dettaglio del sistema di finitura da utilizzare.

Negli ambiti di notevole pregio ambientale zona A i capanni per il ricovero attrezzi devono essere preferibilmente interrati su tre lati con copertura vegetale come riportato nell'abaco dei tipi edilizi.

Non sono ammessi locali interrati.

#### C8

##### Insegne

Non sono ammesse insegne a bandiera. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, anche illuminate purché non luminose.

#### C9

Le scale esterne esistenti alla data di adozione del presente R.U.E possono essere schermate da terra fino alla balaustra con elementi anche in muratura intonacati dello stesso colore della facciata dell'edificio, oppure in pietra o mattoni faccia a vista in coerenza con le tecniche costruttive del fabbricato originario. Per tale finalità la superficie del corpo scala non viene conteggiata come ST e la distanza dai confini del corpo scala può essere ridotta fino a 3,5 m.

#### C10

##### Ampliamenti tipologici

Nei fabbricati rurali sono ammesse le modalità di accrescimento fino all'ampliamento massimo consentito dalle NTA, riportate dell'abaco dei tipi e degli elementi edilizi.

#### C11

Negli interventi di DR, RT, NC, RE la realizzazione degli elementi tipici deve essere coerente a quanto riportato nell'abaco dei tipi e degli elementi edilizi, da cui ci si può motivatamente discostare nel rispetto delle norme morfologiche del presente Capo, previa dimostrazione che la scelta progettuale è riconducibile all'edilizia tipica rurale locale in riferimento all'attività da insediare.

## C12

### Tettoie, pensiline ed elementi di arredo

- a) Le presenti disposizioni stabiliscono specifici limiti e condizioni per l'installazione in zona rurale degli elementi di arredo, come definiti dalle Definizioni tecniche uniformi e disciplinati dall'articolo 1.4.1 delle NTA Parte I.
- b) In zona rurale non sono ammesse di norma pensiline in aggetto ai fabbricati. Il progetto di pensiline sui fabbricati ad uso specialistico (allevamenti, impianti zootecnici, ecc.), i cui corpi edilizi non siano riconducibili all'edilizia tradizionale rurale dovrà essere subordinato al parere favorevole da parte del Servizio Edilizia Privata.
- c) Le tettoie, anche di profondità inferiore a ml 1,5 e comunque di lunghezza inferiore a ml 4,5, devono essere realizzate con materiali tipici dell'edilizia rurale e integrati con il contesto paesaggistico ambientale.
- d) Il pergolato deve avere altezza massima di ml.3,00. Se in aderenza al fabbricato può avere larghezza massima 4 mt. Se è staccato dal fabbricato può essere utilizzata quale supporto per pannelli solari o fotovoltaici con altezza minima 1,50 mt ed avere una superficie massima di 30 mq. Negli edifici di interesse storico testimoniale la realizzazione del pergolato è subordinata a parere favorevole dell'Ufficio tecnico che potrà avvalersi della CQAP.
- e) I gazebo, nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi, devono avere copertura a padiglione, altezza massima al colmo di ml. 3,00 e superficie coperta massima di m<sup>2</sup> 16, compresa eventuale sporgenza. La copertura può essere realizzata anche con materiale impermeabile rigido (sono esclusi teli plastificati) dello stesso colore della struttura portante, prevista in legno o metallo. La struttura non può essere tamponata lateralmente con materiale di alcun genere e tipo, se non con graticci traforati. Sono ammessi anche gazebo di pianta rettangolare.
- f) Sono ammessi gabbie e box per animali da compagnia, purché di norma con HF inferiore a ml 1,80. Sono ammessi ai sensi della vigente normativa sul benessere animale spazi per la custodia di animali all'esterno dei box con superficie calpestabile lavabile e tettoie per il riparo dai fenomeni climatici avversi di altezza fino a 1.80 cm per una superficie pari a quella ammessa per i box.
- g) Gli elementi di arredo chiusi o coperti, compresi i pergolati di supporto a pannelli solari o fotovoltaici, di altezza superiore a 1,80 cm devono essere mitigati alla vista, in particolare dalla viabilità pubblica e privata, con vegetazione a macchia.

## C14

### Sistemazione aree esterne e box auto

1. Di norma non è consentito impermeabilizzare aree esterne in zona agricola, con la sola esclusione dei marciapiedi perimetrali ai fabbricati per una profondità non superiore a ml 2 1,5 ampliabile a 3 su un fronte, purché sia rispettata l'invarianza idraulica, e delle strade di accesso alle condizioni riportate all'art. 2.1.5 delle NTA Parte I "Disposizioni generali e regolamentari".
2. Oltre a quanto previsto dall'art. 2.1.5 delle NTA Parte I, nel territorio rurale è sempre possibile stabilizzare le strade bianche o le aree cortilizie con calcestruzzo stabilizzante in grado di legare e aggregare le componenti che formano i terreni fino a creare una superficie elastica, resistente e priva di polveri, previa verifica dell'invarianza idraulica.
3. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà, di norma, in ghiaia o terra battuta o tecniche similari, quali quelle descritte al precedente punto, con esclusione di asfalto, cemento e betonelle, salvo casi in cui tali materiali siano necessari per motivi di salute, purché adeguatamente documentati.
4. E' possibile realizzare percorsi pedonali di larghezza massima 1,5 mt di accesso al fondo agricolo o ai fabbricati, purché in lastre di pietra o pavimentazioni con materiali coerenti con la zona rurale e permeabili al 100% ai sensi dell'art.1.2.1 delle NTA Parte I "Disposizioni generali e regolamentari", previa verifica da parte dell'Ufficio tecnico.
5. Nelle aree pertinenziali dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione sprovvisti di autorimesse è comunque preclusa la costruzione di nuovi manufatti edilizi ad autorimessa ai sensi dell'art. 2.4.1. comma 14 delle NTA Parte I "Disposizioni generali e regolamentari".

## C16

### Opere di mitigazione e compensazione ambientale

1. La mitigazione dei manufatti edilizi dovrà essere realizzata mediante nuova piantumazione o utilizzando essenze già esistenti sul posto purché abbia una conformazione a macchia, costituita da almeno due filari di alberi ad altezza variabile intervallati da arbusti, seguendo gli schemi e le indicazioni riportate nel Regolamento del verde. Le essenze arbustive dovranno avere altezza non inferiore a 100 cm mentre gli alberi una circonferenza non inferiore a 16 cm, preferibilmente integrati con esemplari esistenti in loco. Orientativamente dovrà essere realizzata una fascia continua di profondità non inferiore a 15 ml a L sui due lati del fabbricato, con alberi piantati almeno ogni 50 mq.
2. Qualora l'impianto attorno al fabbricato non sia tecnicamente praticabile, dovrà essere realizzata come compensazione un'area boscata di pari superficie. La piantumazione, avente anche valenza di rete ecologica, potrà essere realizzata in altra parte dell'area aziendale o di proprietà, ovvero in area per la ricostituzione della



rete ecologica mediante atto d'obbligo al mantenimento della stessa da parte della proprietà qualora diversa dal richiedente il titolo edilizio.

3. Nel caso di intervento su più edifici, anche in periodi differenti, l'area in cui prevedere la mitigazione dovrà essere di superficie tale da mitigare alla vista i vari edifici, mentre l'area boscata di compensazione dovrà essere conteggiata per ogni edificio oggetto di modifica.

4. Gli impianti di mitigazione e compensazione ambientali non possono essere danneggiati, ridotti od eliminati. In caso di violazione verrà applicata la relativa sanzione in base al numero di alberi ed arbusti eliminati, oltre all'obbligo del loro reimpianto.

5. L'area di mitigazione (o l'area boscata di compensazione), che potrà essere di nuova piantumazione o utilizzando essenze già esistenti sul posto, purché rispettino i parametri dimensionali e le caratteristiche di cui ai precedenti punti, non potrà cambiare destinazione d'uso e verrà individuata cartograficamente con presa d'atto mediante determina dirigenziale preliminare al rilascio o all'efficacia del titolo abilitativo, come elemento costitutivo della rete ecologica e del sistema del verde comunale.

6. Gli interventi di RE, AM, DR, TR in rete ecologica e negli ambiti agricoli periurbani dovranno inoltre prevedere l'introduzione, qualora non esistenti, o il potenziamento, di siepi campestri, cioè di un sistema di siepi in grado di fornire corridoi ecologici e costituire un connettivo diffuso, che si traduca in una serie di microcorridoi e di piccole unità di habitat, per permettere il ripristino della biodiversità.

---

## TITOLO 5 COMPETENZE PROCEDURE E ADEMPIMENTI

### CAP 5.A - PIANI ATTUATIVI - OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE

#### Articolo 5.3 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.)

*C1*

I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) relazione geologica, analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983 e di microzonazione sismica;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico - testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: superfici per dotazioni territoriali suddivise in attrezzature e spazi collettivi (aree per servizi collettivi, ecc.) e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili, verde pubblico, parcheggi a servizio dell'insediamento, ecc.) debitamente quotate; lotti fondiari con numerazione delle unità di intervento, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi di verde condominiale e/o privato), spazi di parcheggio privati; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - h) progetto della sistemazione delle aree a verde distinte in verde attrezzato per il gioco e la ricreazione, verde di mitigazione, rete ecologica, all'interno e all'esterno del perimetro del P.U.A. qualora sia previsto dallo strumento urbanistico generale, con dettaglio degli elementi di arredo, delle pavimentazioni, dell'illuminazione, delle essenze.
  - i) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione della sistemazione del terreno e indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - j) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche (tra cui la pubblica fognatura afferente ad idoneo sistema di trattamento), ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
  - k) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa e analisi dell'inquinamento da fonti luminose pubbliche e private relativamente alle parti comuni, con dichiarazione di conformità alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di inquinamento luminoso e al presente Regolamento;
  - l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del P.U.A. siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - m) relazione illustrativa, contenente, fra l'altro, il confronto degli indici di progetto con gli indici del P.O.C., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - n) dichiarazione del tecnico progettista ovvero tecnico abilitato attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico - forestale; all'interno di ambiti storici o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica.
-

- o) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili; numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;
- p) elaborato di specifica tipologica dei volumi edilizi previsti dal P.U.A., e progetto guida con rappresentazione dei prospetti che ne definisca la tipologia (case unifamiliari, edifici in linea, ecc.), il numero di piani entro e fuori terra, la conformazione della copertura, eventualmente anche il rapporto dimensionale e geometrico fra le aperture ed i tamponamenti verticali e così pure fra gli elementi aggettanti o in loggia e le superfici di detti tamponamenti verticali, l'organizzazione ed inserimento dei collegamenti verticali, i materiali, le varianti ammesse.
- q) elaborazione grafica che consenta di valutare la consistenza planovolumetrica dell'intervento, la sua articolazione architettonica e l'inserimento nel paesaggio, col numero e tipo di inquadramenti che dovranno essere concordati con l'Ufficio tecnico; con eventuale definizione architettonica dei profili stradali.
- r) Verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti Relazione di clima acustico e di impatto acustico redatta da tecnico abilitato;
- s) Rapporto preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 4/2008.
- t) Valutazione del clima acustico con individuazione delle proposte progettuali atte a ridurre l'inquinamento acustico;
- u) schema di convenzione.

#### C3

Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui al comma 1 al punto m).

#### C4

Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n), le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- le modalità per la cessione delle aree a destinazione pubblica al Comune e la determinazione dell'eventuale monetizzazione di parte di esse, qualora previsto dalle NTA del presente R.U.E.;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

#### C5

Alla proposta di P.U.A. devono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni di Enti diversi:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'Articolo 27 della Legge n. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF, deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
2. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
3. Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso

in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

4. Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.

C6

Tutti gli elaborati tecnici di cui ai commi 1 e 2 devono essere presentati in tre copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

#### **Articolo 5.4 - Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata**

C1

Condizione preliminare per l'approvazione di un P.U.A., qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano confermati dal P.S.C. e da attuare entro il primo P.O.C.; compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel P.O.C. vigente. Nel caso in cui la Pubblica amministrazione intenda procedere secondo le modalità di cui all'art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000, essa può valutare uno schema di massima, redatto in scala 1: 500 o 1 : 1.000, che renda conto dell'organizzazione della viabilità e delle aree a diversa destinazione, sul quale esprime il proprio assenso, stipulando con il soggetto proponente una convenzione preliminare che stabilisca gli accordi per particolari contenuti, nonché tempi e modalità di attuazione. In tal caso tale schema implementa gli elaborati di P.O.C. secondo le indicazioni di legge.

C2

Verificate le condizioni di cui al primo comma, l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'*Articolo 5.13- Soggetti aventi titolo*), ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

C3

A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

C4

Il responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al R.U.E. e al P.O.C. vigente ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del P.S.C.;
- d) che siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'*Articolo 5.10 - Valutazione preventiva*.

C5

Gli Uffici comunali valutano, inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività rappresentati dall'Amministrazione Comunale.

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

C6 (eliminato)

C7

Il responsabile del procedimento:

- d) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 2;
- e) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- f) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5.

C8

Entro il termine di giorni 60 dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai

commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

#### C9

La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. La mancata presentazione delle integrazioni entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta determina l'improcedibilità della domanda.

#### C10

Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede:

- a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge e dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

#### C11

In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

#### C12

Entro il periodo di deposito di cui al precedente comma 10, punto a), i soggetti proponenti dovranno organizzare a loro cura e spese una presentazione pubblica in sede e data concordata con il responsabile del procedimento, alla quale questi dovrà essere presente. I soggetti proponenti, entro i successivi 15 giorni, rimetteranno al responsabile del procedimento la registrazione audio o audio/video della presentazione unitamente al verbale di trascrizione. E' inoltre facoltà della pubblica amministrazione richiedere, a fronte di eventuali modifiche apportate al Piano che siano ritenute rilevanti, richiedere la ripresentazione dello stesso nei termini di cui al presente comma.

#### C13

Trascorsi i termini previsti il Responsabile del Procedimento acquisisce e valuta le eventuali osservazioni pervenute ed il parere degli Enti competenti, anche in merito alla procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi del Dlgs 4/2008, invitando i richiedenti a recepire le eventuali prescrizioni.

Qualora l'autorità competente non preveda l'assoggettabilità a VAS, l'ufficio tecnico predispose l'atto deliberativo di approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale.

### **Articolo 5.5 - Procedura di valutazione per i P.U.A. di iniziativa pubblica**

#### C1

Per i P.U.A. di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.

#### C2

La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente *Articolo 5.4 - Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata*, da parte degli Uffici comunali competenti ed all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

#### C3

Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

### **Articolo 5.6 - Approvazione e validità dei P.U.A.**

#### C1

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e per i P.U.A. di iniziativa pubblica è pubblicato sulla stampa locale.

#### C2

Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di

---

30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

#### C3

I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

#### C4

Contestualmente al deposito, il P.U.A. viene inviato dal Comune ai seguenti Enti:

- Amministrazione provinciale per il parere in merito agli aspetti geologici e sismici, nonché per il parere in merito all'assoggettabilità a VAS del Piano ai sensi del Dlgs 4/2008;
- Azienda USL e ARPA, per il parere in merito al profilo sanitario e igienico - ambientale, ai sensi dell'Articolo 19 della Legge Regionale 4/5/1982 n. 19 e succ. modificazioni e Legge Regionale n. 44/95 e succ. integrazioni, nonché per il parere in merito all'assoggettabilità a VAS del Piano ai sensi del Dlgs 4/2008;
- Organi diversi dal Comune (Autorità di bacino, Soprintendenza beni architettonici e archeologici, Consorzio di Bonifica, ..), per altri nulla-osta ed autorizzazioni qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

#### C4bis

I P.U.A. che comportino varianti al P.O.C. sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'Articolo 35 della L.R. 20/2000. In regime transitorio prima dell'approvazione del P.O.C., i P.U.A. che comportano modifiche di perimetro o di ST rispetto alle previsioni di PRG devono essere preceduti da Adozione di variante parziale al PRG di modifica del P.U.A. medesimo. L'invio all'Amministrazione provinciale del P.U.A. depositato può essere contestuale alla trasmissione degli elaborati della Variante specifica al PRG, per il parere di competenza ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.

#### C5

Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'Articolo 35 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

#### C6

Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi

#### C7

Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati, altresì, i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo P.U.A. conforme alle norme a quel momento vigenti.

#### C8

Per i P.U.A. di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

#### C9

Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

#### C10

Le dotazioni territoriali (parcheggi, verde, piste ciclabili, attrezzature comuni) sono definite nella Scheda di PUA ai sensi delle NTA del RUE vigente. In caso di riscontrato errore nella Scheda, prevalgono le quantificazioni riportate negli elaborati di PUA, fermo restando le dotazioni minime ai sensi delle NTA del RUE.

---

## **Articolo 5.7 - Elementi costitutivi e procedura di approvazione dei Piani di Investimento in Azienda Agricola (P.I.A.A.)**

C1

I Piani di Investimento in Azienda Agricola (P.I.A.A.) previsti all'art.3.38 comma 7 del P.S.C. devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (certificato della Provincia di Forlì-Cesena relativo al titolo di imprenditore agricolo o coltivatore diretto)

### **1. DATI CONOSCITIVI DELL'AZIENDA E DELLA SUA REDDITIVITA'**

- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il titolo abilitativo;
- Visura camerale della CCIAA di Forlì-Cesena

### **2. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO PREVISTI DAL P.I.A.A.**

- relazione illustrativa dello stato attuale con descrizione della situazione aziendale nei tre anni precedenti la domanda e nei 5 anni successivi in relazione agli obiettivi di sviluppo aziendale
- programma temporale di massima di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il titolo abilitativo;
- obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- condizioni di commercializzazione previste;
- programma di investimenti e piano dei finanziamenti;

### **3. PROGETTO EDILIZIO E TERRITORIALE**

- relazione di progetto con stralcio delle nta del R.U.E. e inquadramento fotografico dell'area, delle aree limitrofe e punti vista dell'area dai principali punti panoramici del territorio comunale, con individuazione in pianta dei punti di presa ed estesa a tutta l'area circostante l'intervento in oggetto
  - inquadramento generale territoriale dell'azienda agricola con individuazione degli immobili oggetto di intervento sulle tavole a colori del P.S.C. (tav. b1, b2, b3, b4), del R.U.E., del piano stralcio di bacino
  - rilievo planoaltimetrico dell'area con profili e planimetrie quotate, con individuazione puntuale dei manufatti e delle essenze arboree presenti
  - relazione geologica tecnica e microzonizzazione sismica;
  - inserimento del progetto nel contesto paesaggistico mediante idonea simulazione grafica ( vista dalla strada di accesso e da i vari possibili punti panoramici da cui l'oggetto sarà visibile);
  - relazione di clima acustico e di impatto acustico;
  - verifica dell'invarianza idraulica;
  - verifica dell'inquinamento luminoso diurno e notturno e relativo progetto di mitigazione;
  - tav. 0: planimetria in scala 1:2.000 del progetto di sistemazione dell'azienda sia dal punto di vista delle opere urbanistico - edilizie che dei riparti colturali, con evidenziazione degli accorgimenti e delle tutele intrapresi per diminuire l'impatto ambientale derivante dall'inserimento nel paesaggio degli interventi in progetto
  - tav. 1: planimetria con i dati urbanistici edilizi, conteggio sul distinta per usi, distanze tra i fabbricati e tra i confini e da strade, individuazione dei parcheggi pertinenziali e privati di uso pubblico; scala 1:500
  - tav. 2: planimetria generale con progetto di sistemazione area esterna ed individuazione dei materiali e soluzioni di dettaglio e dell'illuminazione; scala 1:500
  - tav. 3: stato di fatto, planimetria generale scala 1:200, piante, prospetti e sezioni con l'indicazione degli usi esistenti, scala 1:100;
  - tav. 4: stato di progetto, planimetria generale scala 1:200, piante, prospetti e sezioni con l'indicazione degli usi previsti, scala 1:100;
  - tav. 5: tavola comparativa planimetria generale scala 1:200, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100;
-



- tav. 6: tavola dei particolari (recinzioni, percorsi....) in scala adeguata
- studio di sostenibilit  paesaggistica e ambientale con descrizione ed eventuale quantificazione degli impatti positivi e negativi generati dal progetto su: acqua, aria, suolo, rumore, vegetazione, paesaggio, sistema antropico, sistema infrastrutturale;

#### 4. SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL RICHIEDENTE E L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:

- l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attivit  agricola sul fondo per tutto il tempo di validit  del P.I.A.A.;
- l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di propriet  al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonch  per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.
- Cessione e/o monetizzazione delle dotazioni territoriali previste dalle NTA del R.U.E.

Nel caso in cui non sia prevista la cessione di dotazioni territoriali (pista ciclabile) ma l'asservimento del percorso ad uso pubblico, la convenzione viene sostituita da atto unilaterale d'obbligo con i medesimi contenuti e trascrizione del vincolo in Conservatoria dei Registri immobiliari.

#### C2

Alla presentazione di un P.I.A.A. l'Ufficio Tecnico comunica al richiedente entro 10 giorni l'avvio del procedimento con la nomina del responsabile del procedimento.

Entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta verifica la completezza della documentazione presentata, ed eventualmente sospende i termini di istruttoria richiedendo la presentazione di integrazioni. La mancata presentazione delle integrazioni entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta determina l'improcedibilit  della domanda.

Una volta prodotta la ulteriore documentazione integrativa che si ritenesse utile e necessaria all'istruttoria della domanda, riprendono i termini per l'esecuzione dell'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico, che ha 60 giorni per la conclusione dell'istruttoria.

In caso di istanza di integrazione o modifica al P.I.A.A. da parte dell'Ufficio o della CQAP, il Responsabile del Procedimento richiede di integrare o modificare il Piano secondo quanto indicato e ne sospende l'iter.

Potranno essere motivo di richiesta di integrazione o di non approvazione del P.I.A.A.:

- la constatazione di carenze nella documentazione richiesta o nella sua compilazione;
- la constatazione di un rilevante impatto degli interventi infrastrutturali ed edilizi da realizzare in relazione al contesto paesistico-ambientale della zona interessata o di un peggioramento delle ricadute ambientali dei processi produttivi a seguito della realizzazione del Piano;
- la constatazione di incongruenze tra gli interventi di tipo agronomico, zootecnico, infrastrutturale ed edilizio da realizzare e gli obiettivi dichiarati dallo stesso;

La mancata integrazione o modifica al Piano a seguito della richiesta costituisce motivo di parere negativo sul Piano stesso.

Il Responsabile del Procedimento, dispone il deposito per 60 giorni del Piano dandone avviso all'Albo Pretorio, affin  chiunque possa prenderne visione.

Chiunque pu  presentare osservazioni al P.I.A.A. entro la data del compiuto deposito.

Contestualmente al deposito, il Responsabile del Procedimento provvede anche a trasmettere la documentazione e a richiedere il parere agli altri organismi competenti, quali A.U.S.L., ARPA, ed Amministrazione Provinciale – Servizio Agricoltura; tali pareri esterni insieme ad altri che si rendessero necessari nella specifica istruttoria della pratica, potranno essere acquisiti anche mediante convocazione di Conferenza di Servizio, ai sensi dell'art. 14 della Legge 240/91 e s.m.i.

Trascorsi i termini previsti il Responsabile del Procedimento acquisisce e valuta le eventuali osservazioni pervenute ed il parere degli Enti competenti, invitando i richiedenti a recepire le eventuali prescrizioni.

L'ufficio tecnico predisponde l'atto deliberativo di approvazione del P.I.A.A. da parte del Consiglio Comunale.

Il P.I.A.A. approvato contiene la definizione di massima degli interventi da eseguirsi entro dieci anni dall'approvazione P.I.A.A. mediante ottenimento di Permesso di Costruire.

#### C3

Modifiche alla localizzazione di un fabbricato rispetto a quanto approvato costituisce variante sostanziale al PIAA e ne segue il medesimo iter di approvazione.

## CAPO 5.B – DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI

### Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP)

C1

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) è istituita dal Comune ai sensi dell'art. 6 comma 1 della LR 15/2013.

C2

La Commissione è composta da almeno cinque membri, esterni all'Amministrazione, nominati dalla Giunta comunale previa richiesta di nominativi agli ordini e collegi professionali ovvero mediante avviso pubblico di selezione per curricula, e dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia privata, o suo delegato, con funzioni di Segretario verbalizzante e di referente della pratica in esame senza diritto di voto. I membri sono designati per la loro esperienza e qualificazione professionale e culturale, con prevalenti competenze nei settori:

- a) dell'edilizia abitativa
- b) dell'urbanistica e del paesaggio
- c) della tutela, restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico - culturale
- d) della tutela dell'ambiente e della difesa del suolo.

I membri sono scelti di preferenza tra i seguenti Ordini e Collegi professionali: Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, Agronomi.

C3

Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso in relazione ad attività urbanistico – edilizie per le quali è richiesto il parere della Commissione.

C4

a- Composizione e nomina della commissione: La Commissione dura in carica cinque anni ed è rinnovabile per un ulteriore mandato. I suoi componenti restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.

Il Presidente viene eletto dalla commissione stessa tra i suoi componenti. Viene inoltre nominato tra gli altri membri della commissione un sostituto al Presidente in caso di impossibilità di questi a partecipare ai lavori della Commissione. Il Dirigente competente può nominare il segretario, senza diritto di voto.

I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame e alla valutazione di progetti da loro stessi redatti o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. In questi casi il commissario deve astenersi assentandosi per tutta la durata della discussione e della votazione. La trasgressione a quanto sopra comporta la revoca da membro della commissione ad opera della G.C. e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive senza giustificato motivo decadono dalla carica, previo confronto con l'interessato.

Spetta alla G.C. dichiarare la decadenza e provvedere alla sostituzione dei membri decaduti o cessati per qualunque causa. I componenti di nuova nomina restano in carica solamente per il periodo residuo.

b- Funzionamento della Commissione: La CQAP si riunisce in seduta ordinaria previa convocazione per iscritto (fax, e-mail) dal presidente o suo sostituto e deve pervenire ai commissari almeno due giorni prima. Le riunioni della CQAP sono valide se intervengono almeno tre membri, compreso il presidente o il suo sostituto. La CQAP qualora lo ritenga indispensabile per esprimere il proprio parere può:

- 1.richiedere elaborati aggiuntivi e/o integrativi
- 2.convocare il progettista
- 3.effettuare sopralluoghi

Le riunioni della commissione non sono pubbliche, il progettista può motivatamente chiedere un'audizione alla CQAP la quale decide in merito a maggioranza.

Delle riunioni della CQAP viene redatto apposito verbale che riporta i pareri espressi sui singoli progetti ed eventuale motivazione, firmato dal presidente o dal suo sostituto e dal segretario.

C5

La Commissione esprime parere obbligatorio e non vincolante nei casi di cui all'art. 6 comma 2 della LR 15/2013.

C8

In applicazione dei contenuti e delle norme del P.S.C., del R.U.E. e del P.O.C. vigenti, la Commissione nell'esprimere il proprio parere deve attenersi agli aspetti di cui all'art. 6 comma 3 lett. b) della LR 15/2013

### Articolo 5.13 - Soggetti aventi titolo

C1

Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri

- comproprietari;
- b) il superficario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Articolo 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.n. 11/71 e L.n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali;
- a) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

## C2

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- b) l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- c) il curatore fallimentare;
- d) il commissario giudiziale;
- e) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

## C3

Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'Articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 444. Nel caso f), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'Articolo 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispezzione Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

## CAPO 5.C – TITOLI ABILITATIVI

### Art. 5.25 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici, impianti, infrastrutture e manufatti

#### C3

Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:

- a) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con quote planimetriche e altimetriche, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, con indicazione dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle infrastrutture tecniche, delle reti idrica, fognaria ed elettrica, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici vicini; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza,
- b) piante in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, della relativa superficie utile e superficie accessoria, dell'altezza dei vani, della dimensione delle aperture, dei rapporti di illuminazione ed aerazione naturali, sia relative allo stato di fatto che di progetto; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzia con

- c) idonee colorazioni le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare; pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
- d) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, con l'indicazione dell'altezza netta dei piani, degli sporti delle parti aggettanti, dell'altezza dei parapetti, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità e comunque, di norma, non meno di due, di cui almeno una riguardi la scala interna di collegamento tra i piani, sia relative allo stato di fatto che di progetto; con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzino con idonee colorazioni le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
- e) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici adeguatamente quotati, sia relativi allo stato di fatto che di progetto, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzino con idonee colorazioni le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare. Nel progetto andranno indicati i materiali impiegati e i colori; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- a) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
- b) supporto digitale planimetria esterna in formato .dwg o .dxf ;

#### C4

Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati, e andranno prodotti in triplice copia per le richieste di Permesso di Costruire e in duplice copia per le denunce di Inizio attività. Il responsabile del procedimento, nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati

#### C5

##### **Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati**

Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 e classificati di valore storico – architettonico dal P.S.C., gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente *Articolo 5.24 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire*:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intendono seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

#### C6

##### **Documentazione richiesta per interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola**

La denuncia di inizio attività o la domanda di permesso di costruire nel caso di interventi nel territorio rurale su edifici funzionalmente connessi all'attività agricola devono, inoltre, contenere:

- ~~a)~~ planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola e indicazione delle superfici;
- ~~b)~~ relazione agronomica indicante le caratteristiche dei fabbricati esistenti e le relative destinazioni inerenti l'attività aziendale, tipo di coltura in atto e tipo di conduzione dell'azienda, descrizione delle attrezzature in dotazione all'azienda, dati sui conduttori e sugli attivi nell'azienda;
- ~~c)~~ certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale
- ~~d)~~ estratto di mappa catastale in cui sia localizzata la superficie dell'azienda e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà;
- ~~e)~~ atto unilaterale d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso con vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base dello schema fornito dallo sportello unico del Comune e da registrare e trascrivere all'atto del ritiro del permesso di costruire.

Nei casi richiesti, la relazione illustrativa dell'intervento dovrà, inoltre, fare riferimento al Piano di

Investimento in Azienda Agricola che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire. Nel territorio rurale il permesso di costruire per interventi di NC, AM, RE.B, DR, RT, TR deve inoltre essere corredato anche dai seguenti elaborati:

- individuazione degli immobili appartenenti all'azienda agricola (terreni e fabbricati) distinti per destinazione d'uso alla data di presentazione della richiesta di nuova costruzione e alla data del 23.06.1987;
- individuazione dei terreni precedentemente asserviti ai fabbricati esistenti distinti per servizi agricoli e funzioni abitative e dei nuovi terreni che verrebbero asserviti;
- consistenza dei fabbricati esistenti (rilievo in scala 1:50 con indicazione degli usi dei vari locali e dei materiali);
- individuazione dei manufatti precari da demolire (tettoie, baracche, ecc.);
- progetto di risistemazione complessiva del centro aziendale anche mediante trasferimento dei volumi esistenti e dettaglio della sistemazione della viabilità di accesso con caratteristiche di strade bianche rurali e dell'aia del centro aziendale;
- progetto di corretto inserimento paesaggistico nel contesto rurale con fotorendering, fotomontaggi, ecc.
- specificazione della sistemazione a verde (ricostituzione di siepi e filari, creazione di zone arborate, barriere vegetali per l'inserimento dei manufatti agricoli nel contesto, ecc.);
- progetto dei manufatti edilizi di nuova costruzione nel rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui al Titolo IV delle NTA

L'agibilità dei fabbricati sarà condizionata alla realizzazione delle sistemazioni degli spazi esterni e dell'impianto vegetazionale di progetto.

## **CAPO 5.D - ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA**

### **Articolo 5.30 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità**

#### **C1**

Il costruttore, il committente ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi. Si dovranno integralmente rispettare le "Norme per i Cantieri" ai sensi di quanto previsto dal Regolamento del Verde.

#### **C2**

Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

#### **C3**

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta di titolo abilitativo.

#### **C4**

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

#### **C5**

Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico, il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e subvedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di metri 1,20, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

#### **C6**

I tecnici comunali e/o la polizia municipale che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, che provvederanno anche ai sensi dell'art.7.1 "Sanzioni" del presente R.U.E., fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

## TITOLO 6 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### **Articolo 6.1 - Attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione**

#### **C1**

L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di cui al capo 2E del presente Regolamento.

#### **C2**

Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, nelle norme del P.S.C. e del R.U.E., distintamente per gli ambiti urbani consolidati A10, per gli ambiti per i nuovi insediamenti A12, per gli ambiti specializzati per attività produttive A13.

#### **C3**

Entro il quadro normativo richiamato ai commi 1 e 2 precedenti, le dotazioni territoriali previste per l'attuazione degli interventi sono definite dal P.S.C., per ciascun ambito A13 di nuovo impianto e A12, nell'Allegato al P.S.C.- "Schede relative agli ambiti" e dal R.U.E. per ciascun ambito A10.

#### **C4**

Il contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'Articolo 6.2 - *Modalità di riduzione del contributo di costruzione* seguente.

#### **C5**

Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.

#### **C6**

Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di cui all'Articolo 2.13 - *Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*, del presente Regolamento) che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il Comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.

#### **C7**

Le dotazioni territoriali richieste dal P.S.C. (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dal P.O.C.; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.

#### **C8**

Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico obbligatorio da versare integralmente al Comune da parte del soggetto interessato qualora non provveda direttamente alla realizzazione per l'urbanizzazione degli insediamenti, alla realizzazione di attrezzature e alla sistemazione di spazi collettivi sulla base degli accordi convenzionali fissati con il Comune.

#### **C9**

La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (P.S.C., P.O.C. e P.U.A.) è, comunque, dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi e non esime in ogni caso i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

#### **C10**

Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui all'Articolo A-23 della Legge Regionale n. 20/2000 e all'Articolo - *Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* del presente Regolamento);
  - oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi non al diretto servizio dell'insediamento (di cui all'Articolo A-24 della Legge Regionale n. 20/2000 e all'Articolo - *Aree per attrezzature e spazi collettivi* del presente Regolamento).
-

#### **C11**

Sono esentati dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione:

- gli interventi esonerati per espressa previsione di Legge;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (categorie di intervento: Manutenzione Ordinaria - Manutenzione Straordinaria - Restauro e risanamento conservativo) e tutte quelle che non comportino aumento del carico urbanistico come definite dalla Del. C.C. n.43 del 19/04/2002 .

#### **C12**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività. In caso di P.U.A., l'Amministrazione comunale e il privato richiedente in sede di convenzione urbanistica possono decidere il pagamento anticipato della quota intera (o parziale in caso di scomputo per realizzazione diretta di parte delle opere) degli oneri di urbanizzazione secondaria

#### **C13**

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività e secondo le modalità definite dalla Del. C.C. n. 14/2000 o suoi aggiornamenti.

#### **C14**

La parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione è definita, dal Consiglio Regionale (tenendo conto della possibilità per il P.T.C.P. di individuare diversi ambiti sub-provinciali), in relazione:

- all'ampiezza, all'andamento demografico e alle caratteristiche geografiche e socioeconomiche dei Comuni;
- alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'Articolo A-24 della Legge Regionale n. 20/2000 ovvero stabilite dai P.T.C.P..

#### **C15**

Fino alla ridefinizione da parte della Regione delle tabelle parametriche di cui sopra, il Comune definisce con apposita deliberazione le tabelle parametriche degli oneri, in applicazione delle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

#### **C16**

La parametrizzazione del costo di costruzione per la determinazione della relativa quota di contributo è effettuata dal Comune con apposita deliberazione. Tale parametrizzazione è effettuata secondo quanto stabilito dalla Regione, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione; il riferimento base è rappresentato dai costi parametrici per l'edilizia agevolata.

#### **C17**

La parametrizzazione identifica le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, fino a un massimo del 50 per cento. Il Comune aggiorna annualmente i valori del costo di costruzione, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

#### **C18**

Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente articolo riguardo le indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione si rimanda alle Del. CC n. 64 del 1 agosto 1998, alla Del. CC n. 14 del 15.02.2000 e alla Del.C.C. n. 11 del 13.02.2007 e successivi aggiornamenti.

### **Articolo 6.2 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione**

#### **C1**

In relazione agli obiettivi del P.S.C. ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere C.R. n. 849 e 850/1998 e alla Del. G.R. n. 21/2001, si applicano le riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti in conformità a quanto deliberato nella Del. CC. 64/1998 e successivi aggiornamenti nonché nei seguenti ulteriori casi:

- a) In Centro storico sono gratuiti gli interventi di ristrutturazione edilizia per gli usi terziari e artigianato di servizio;
  - b) In Centro storico sono gratuiti gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora si proceda contestualmente al ripristino o manutenzione complessiva della facciata principale;
  - c) Ambiti soggetti a riqualificazione urbana
-



Per gli ambiti soggetti a riqualificazione urbana che vengono inseriti nella programmazione del primo P.O.C. (avente valore di P.P.A.) vengono ridotti gli oneri di urbanizzazione secondaria del 30%.

d) in caso di adesione al Regolamento per il Risparmio energetico e la bioedilizia con le modalità in esso previste.

#### **C2**

Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente articolo riguardo le modalità di calcolo del contributo di costruzione si rimanda alla Del. CC n. 64 del 1 agosto 1998, alla Del. CC n. 14 del 15.02.2000 e alla Del.C.C. n. 11 del 13.02.2007.

#### **C3**

Ferme restando le riduzioni previste al C1 punti a), b), c), le presenti disposizioni si intendono aggiornate in caso di adeguamento a successiva Deliberazione comunale di applicazione degli oneri di urbanizzazione.

#### **C4**

E' prevista la riduzione del contributo di costruzione del 20% per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi di legge.

---

## TITOLO 7 SANZIONI

### Articolo 7.1- Sanzioni

C1

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria; come dalle seguenti tabelle.—In caso di violazione reiterata si applica il valore massimo.

Tabella 7.1 - Sanzioni per violazioni al Regolamento urbanistico edilizio

VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO		min	max
1	per non avere provveduto ad esporre nel cantiere la tabella contenente i dati relativi alla costruzione e provveduto a mantenerli leggibili	€ 100,00	€ 600,00
2	per non avere in cantiere copia del titolo abilitativo del progetto architettonico e ogni altro documento inerente la costruzione	€ 500,00	€ 300,00
3	per non avere recintato e illuminato il cantiere	€ 250,00	€ 1500,00
4	per mancata o tardiva comunicazione di inizio dei lavori edilizi	€ 100,00	€ 600,00
5	per mancata o tardiva comunicazione di ultimazione dei lavori edilizi, nei termini previsti	€ 100,00	€ 600,00
6	per mancata o tardiva presentazione della domanda del certificato di agibilità edilizia, nei termini previsti	€ 125,00	€ 750,00
	per mancata o tardiva trasmissione al comune di copia della scheda tecnica descrittiva, nei termini previsti	€ 125,00	€ 750,00
7	per aver occupato e fatto uso di locali produttivi in assenza del previsto certificato di conformità edilizia ed agibilità	€ 1500	€ 9.000,00
8	per aver occupato e fatto uso di locali diversi da quelli produttivi in assenza del previsto certificato di conformità edilizia ed agibilità	€ 750,00	€ 4.500,00
25	per non avere provveduto alla rimozione di ponteggi, barriere, recinzioni ed ogni altro ingombro relativo al cantiere, entro 30 gg. dalla fine lavori	€ 150,00	€ 600,00
26	per non avere provveduto alla rimozione di materiali inutili e dannosi nei cantieri	€ 125,00	€ 750,00
27	per avere gettato dei materiali dai ponteggi, dai tetti o dall'interno degli edifici	€ 250,00	€ 1500,00
28	per non avere prevenuto con opportuni accorgimenti la sollevazione di polvere durante i lavori	€ 250,00	€ 1500,00
29	per non avere mantenuto la pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e immediate vicinanze	€ 250,00	€ 1500,00
30	per non avere mantenuto il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica nelle aree destinate all'edificazione ed ai servizi, non ancora utilizzate	€ 500,00	€ 3.000,00
31	Per non avere provveduto al taglio dell'erba, alla pulizia e alla disinfestazione delle aree inedificate all'interno del territorio urbanizzato	€ 150,00	€600,00
32	per avere effettuato la tinteggiatura di edifici nel centro storico con colori non conformi ai campioni approvati	€ 250,00	€ 1500,00
34	per avere effettuato depositi di materiali su aree scoperte prospicienti strade e spazi pubblici nelle zone residenziali	€ 25,00	€ 150,00
35	per l'abbattimento non autorizzato di alberi (per ogni albero)	€ 500,00	€ 3.000,00
36	per abbattimenti eseguiti al di fuori dei periodi consentiti dal Regolamento	€ 100,00	€ 600,00
37	per il danneggiamento di alberi e/o aree verdi, compresi gli arredi	€ 100,00	€ 600,00
38	per la piantumazione di alberature appartenenti a specie vietate	€ 50,00	€ 300,00
39	per il mancato reimpianto di alberature, a seguito di avvenuto abbattimento, nei periodi indicati (per ogni albero)	€ 50,00	€ 300,00
40	per l'esecuzione di potature eccessive e/o in periodi non consentiti	€ 50,00	€ 300,00
41	Per la violazione delle norme comportamentali all'interno di parchi e giardini pubblici	€ 50,00	€ 300,00
42	Per avere utilizzato diserbante chimico	€ 100,00	€ 600,00
43	Per avere provveduto ad effettuare delle combustioni non autorizzate	€ 500,00	€ 3.000,00
44	Per avere installato elementi di arredo in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento	€ 100,00	€ 600,00
45	Per gli altri casi di mancato rispetto delle disposizioni del presente regolamento	€ 100,00	€ 600,00

L'irrogazione delle sanzioni è attribuita agli uffici comunali per le relative competenze.

C2

In caso di inosservanza del Regolamento verrà applicata la sanzione in forma ridotta ai sensi della L.689/981 mentre in caso di reiterazione nei tre anni successivi verranno applicate le sanzioni nell'importo massimo previsto al comma 1 dell'art. 20 di tale Regolamento.

C3

In attesa di specifico regolamento, negli illeciti edilizi ricadenti nella casistica prevista dall'art. 10 della L.R. 23/2004 si applica di norma una sanzione di euro 2.000,00, salvo casi di particolare gravità.

---

## APPENDICE A

### Articolo A.5 - Definizioni relative al territorio rurale

#### Articolo A.5.1 - Unità fondiaria agricola

1. Per "unità fondiaria agricola" o semplicemente "unità agricola" ai fini del R.U.E. si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) ed iscritta all'Anagrafe regionale.

#### Articolo A.5.2 - Azienda agricola di nuova formazione

1. L'azienda agricola si intende di nuova formazione quando risulti costituita dopo la data di adozione del Piano Strutturale Comunale (14 luglio 2005) e risulti, pertanto, iscritta all'anagrafe agricola regionale dopo tale data, ovvero alla Camera di Commercio in difetto di quest'ultima. Indicativamente l'azienda agricola si intende di nuova formazione quando provenga da accorpamenti di terreni scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'Articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004. Non si intende, invece, di nuova formazione quando, indicativamente, è oggetto di subentro (ad esempio, di un erede o di vendita a nuova azienda della medesima superficie aziendale in caso di cessata attività) o di ampliamento della propria superficie. Nel caso, invece, di frazionamento non si intende di nuova formazione la parte residua di azienda ove è situato il centro aziendale

#### Articolo A.5.3 - Superficie fondiaria dell'unità agricola

1. Per superficie fondiaria di un'unità agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a diritti reali di godimento.

#### Articolo A.5.4 - Superficie agricola utilizzata (SAU)

1. Per Superficie agricola utilizzata s'intende l'insieme delle superfici fondiarie produttive di un'unità agricola, riportate nel piano colturale aziendale, depurate dalle tare (strade, fossi, corti, fabbricati, ecc.) e dalle superfici agricole improduttive, misurata sulla Carta Tecnica Regionale

#### Articolo A.5.5 - Centro aziendale agricolo

1. Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

#### Articolo A.5.7 - Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.A).

1. Piano di Investimenti in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia - Romagna - Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999) il cui contenuto è meglio specificato all'Articolo 5.4 del presente R.U.E..

### Ristrutturazione edilizia (RE)

Non rientrano nei casi di Ristrutturazione edilizia modeste modifiche di aperture esistenti nei prospetti purchè siano prive dei caratteri di sistematicità.

Rientrano nella Ristrutturazione edilizia gli interventi di Ripristino tipologico, qualora non diversamente specificato.

### Cambio d'uso (CD)

L'intervento di Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:

- a. con riferimento alle costruzioni, costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, nel passaggio da uno a un altro delle sottocategorie funzionali classificate dal presente R.U.E.; la modifica dell'uso nell'ambito della medesima sottogruppo funzionale non costituisce CD;
- b. nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.

Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice

---

cessazione dell'uso legittimamente in essere.

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare, entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce, inoltre, mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

Estensione dell'intervento: L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I..

Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile: L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi.

L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali previste per il nuovo uso ai sensi di legge.

Ai fini del precedente comma 2, si considera significativo il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio da un raggruppamento inferiore a uno superiore, secondo la classificazione riportata al successivo articolo, ovvero che comporta il passaggio ad un uso che presenti un carico urbanistico maggiore ai sensi dell'art. 28 co. 4 L.R. 15/20131 e s.m.i.; restano tuttavia esclusi gli immobili in cui, successivamente alla data di adozione del presente RUE, siano già stati legittimamente insediati usi appartenenti al raggruppamento di progetto o superiori, in quanto in tal caso non si determinano incrementi del fabbisogno di dotazioni territoriali come quantificato dal RUE medesimo. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 7 L.R. 15/2013 e s.m.i.

## **Articolo A.7 – Classificazione dei tipi d'uso**

### **Articolo A.7.1 - Casistica degli usi del territorio**

1. Definizione di destinazione d'uso:

Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza, dalla concessione edilizia o permesso di costruire ovvero dalla D.I.A. rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse parti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'Articolo 2 della L.R. 8.11.1988 n. 46.

3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali (PPr2) ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati (PPr), dotazioni di parcheggi pubblici (PPu) e di verde pubblico);
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

### **CATEGORIE E SOTTOGRUPPI FUNZIONALI**

Gli usi ammessi negli ambiti definiti dal P.S.C., dal R.U.E. e dal P.O.C. sono dal R.U.E. individuati nei sottogruppi funzionali come riportato nel fascicolo "RUE-NTA". Di seguito si riporta una tabella comparativa tra l'articolazione degli usi riportati nel fascicolo "RUE d'Unione NTA Parte I" e l'articolazione degli usi nelle NTA d'ambito previgenti del Comune di Bertinoro, con il relativo carico urbanistico.

Qualora negli elaborati di RUE sia riportato una sigla previgente degli usi, la stessa è da intendersi superata con la corrispondente sigla (e relativa sottocategoria funzionale) del RUE d'Unione, come di seguito riportato.

---

RUE UNICO	RUE BERTINORO PREVIGENTE
<b>ACATEGORIA FUNZIONALE: RESIDENZIALE</b>	
<p><b>Sottocategoria funzionale: Residenza individuale</b></p> <p>A 1 Residenza civile e relativi servizi</p>	<p>Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.</p> <p>U1</p> <p style="text-align: right;">CuB</p>
<p><b>Sottocategoria funzionale: Residenza collettiva</b></p> <p>A 2 Residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, case d'accoglienza, case famiglia, ecc.)</p>	<p>U2.a Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati</p> <p style="text-align: right;">CuB</p> <p>U2.b Case di riposo, ospizi</p> <p style="text-align: right;">CuB</p>
<b>BCATEGORIA FUNZIONALE: TURISTICO RICETTIVA</b>	
<p><b>Sottocategoria: Edifici ad uso ricettivo</b></p> <p>B 1 Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico alberghiere ecc...)</p>	<p>U40 Attività ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.</p> <p style="text-align: right;">CuA</p> <p>U41.1 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.</p> <p style="text-align: right;">CuA</p> <p>U41.2a Strutture ricettive extralberghiere (bed &amp; breakfast)</p> <p style="text-align: right;">CuB</p> <p>U41.2b Strutture ricettive extralberghiere (affittacamere, case per vacanze, ecc.)</p> <p style="text-align: right;">CuB</p> <p>U41.3 Albergo diffuso</p> <p style="text-align: right;">CuB</p>
<p><b>Sottocategoria: Campeggi e villaggi turistici</b></p> <p>B 2 Campeggi e villaggi turistici</p>	<p>U42.1 Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.</p> <p style="text-align: right;">CuA</p>
<p><b>Sottocategoria: Aree attrezzate ad uso turistico - ricettivo</b></p> <p>B 3 Aree attrezzate di sosta camper e cicloturismo</p>	<p>U42.2 Aree attrezzate di sosta camper e cicloturismo come definiti dalla legislazione in materia.</p> <p style="text-align: right;">CuN</p>
<b>C PRODUTTIVA</b>	
<p><b>Sottocategoria: Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio</b></p> <p>C 1 Alloggi a servizio delle attività produttive</p>	<p>U29 Alloggio del custode. Comprende l'alloggio dedicato esclusivamente al personale dedicato ad attività di custodia dei fabbricati ad uso produttivo.</p> <p style="text-align: right;">CuB</p>
<p>C 2 Foresterie aziendali</p>	<p>U30 Foresterie aziendali. Comprende spazi per ospitare esclusivamente personale dipendente o a servizio dell'attività produttiva.</p> <p style="text-align: right;">CuB</p>
<p><b>Sottocategoria: Produttivo</b></p> <p>C 3 Impianti di produzione e commercializzazione di energia</p>	<p>U23.2 Attività industriali di produzione e trasformazione di fonti energetiche.</p> <p style="text-align: right;">CuB</p>
<p>C 4 Attività estrattive</p>	<p>U26.1 Attività estrattive. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione delle pietre e dei minerali estratti fuori dalla cava.</p> <p style="text-align: right;">CuB</p>
<p>C 5 Lavorazione inerti</p>	<p>U26.2 Attività estrattive. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione delle pietre e dei minerali estratti fuori dalla cava.</p> <p style="text-align: right;">CuB</p>

C6a Attività manifatturiere industriali e artigianali	<p>U23.1 Attività manifatturiere industriali. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo industriale (imprese con più di 20 addetti), nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche. <span style="float: right;">CuM</span></p> <p>U25.1 Attività manifatturiere artigianali. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo di livello artigianale (imprese con numero di addetti inferiore a 20) nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela <span style="float: right;">CuB</span></p> <p>U14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale. Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. <span style="float: right;">CuB</span></p>
C6b Artigianato di servizio agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)	<p>U17 Garage e autorimesse private a pagamento, a cui può essere associata anche attività di lavaggio e riparazione <span style="float: right;">CuN</span></p>
	<p>U13 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in U12). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale. <span style="float: right;">CuB</span></p>
C 7 Attività produttive agroalimentari	<p>U25.3 Attività artigianali di lavorazione dei prodotti alimentari <span style="float: right;">CuB</span></p> <p>U24 Attività manifatturiere industriali del settore agroalimentare e conserviero. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola. <span style="float: right;">CuB</span></p>
<b>Sottocategoria: Deposito commercializzazione</b>	
C 8 Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)	<p>U28 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti. <span style="float: right;">CuM</span></p>
C 9 Deposito e selezione e commercializzazione dei materiali di recupero (rottamai ed altri)	<p>U27 Attività di recupero, deposito, trattamento di materiali quali veicoli, materiali metallici, cascami e rottami (metallici o non metallici).</p>
C10 Deposito e commercializzazione dei materiali all'aperto, stoccaggio e rimessaggio mezzi	<p>U28.2 Deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali, merci e impianti per attività produttive all'aperto: materiali e manufatti edilizi, di cantiere, roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, con e senza vendita</p>
C 11 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini	U8.1 Attività commerciali all'ingrosso, mostre



		U8.2Magazzini e depositi di strutture commerciali
DDIREZIONALE		
<b>Sottocategoria: Terziario direzionale</b>		
D1	Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere	U15 Studi professionali, uffici, piccoli ambulatori, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione e simili, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, assistenziali e simili. La Su deve essere inferiore a 300 mq CuB
D2	Attività private espositive, fieristiche, congressuali	U16.2aCentri e sale polivalenti private CuA
D3	Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo	U16.1Centri civici e centri sociali, baby parking, spazio bambini CuB U16.2cCentri privati per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre CuM U16.3cCinema, teatri, multiplex e multisala CuA
D4	Attività sanitarie ed assistenziali (private)	U2.cGruppi appartamento, case famiglia, ricoveri per persone con problemi psicologici o sociali assistite da personale qualificato CuB U2.dAlloggi temporanei per famiglie in difficoltà, per sfollati, ecc. CuB U18.3aAttività privata di tipo socio-assistenziale. Comprende ricoveri per persone disagiate con presenza di personale qualificato CuM U19.2Ambulatori medici aventi una ST superiore a 300 mq CuM
D5	Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)	U3Attività terziarie specializzate: sedi direzionali di enti, istituti e imprese private, nonché attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e assimilabili. La Su è superiore a 300 mq CuM
D6	Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca	U20aServizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici privati. Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica. CuM U22aIstruzione e formazione superiore e universitaria privata. Comprende le scuole superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria. CuM
D8	Impianti di distribuzione e servizi all'auto	U9Distribuzione carburanti per uso autotrazione. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, limitata attività di vendita, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. CuB
<b>Sottocategoria: Attività sale da ballo</b>		
D9	Discoteche, sale da ballo e similari	U16.3bDiscoteche e sale da ballo CuA
<b>Sottocategoria: Attività terziarie con impatti sociali</b>		
D10	Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari Attività ludico-ricreative con forte impatto sociale)	U5.2Attività ludiche quali VLT, sale slot e similari CuM

<b>Sottocategoria: Attività di tipo religioso</b>	
D11 Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto	U18.2b Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto
CUM	

<b>ECOMMERCIALE</b>
---------------------

<b>Sottocategoria: Esercizi di vicinato</b>	
E 1 Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2-non alimentari)	U5.1 Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno. CuB

<b>Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari</b>	
E 2 Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari	U6.1.n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare con SV compresa fra 250 mq e 1500 mq
CuM	

<b>Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - alimentari</b>	
E 3 Medio-piccole strutture di vendita - alimentari	U6.1.a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto con SV compresa fra 250 mq e 1500 mq
CuM	

<b>Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari</b>	
E 4 Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari	U6.2.n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare aventi una SV compresa fra 1500 mq e 2.500 mq
CuA	

<b>Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - alimentari</b>	
E 5 Medio-grandi strutture di vendita - alimentari	U6.2.a Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto aventi una SV compresa fra 1500 mq e 2.500 mq;
CuA	

<b>Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - non alimentari</b>	
E 6 Grandi strutture di vendita - non alimentari	U7.n Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
CuA	

<b>Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - alimentari</b>	
E 7 Grandi strutture di vendita - alimentari	U7.a Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
CuA	

<b>Sottocategoria: Pubblici esercizi</b>	
E 8 Pubblici esercizi	U10 a: Pubblici esercizi: bar, ristoranti, pizzerie, trattorie, enoteche, comprese sale giochi che non ricadano nell'uso U5.2 (CuM)

<b>Sottocategoria: Artigianato di servizio</b>	
E 9 Artigianato di servizio alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo, ecc.) ai beni di produzione, alle imprese e laboratorio, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli	U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli (CuB)

<b>FRURALE</b>
----------------

<b>Sottocategoria: Residenza rurale</b>	
F 1 Residenza	U32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo professionale e relative pertinenze (quali autorimesse pertinenziali, centrali termiche)
CuN	

<b>Sottocategoria: Servizi agricoli</b>	
---	--

F 2	Depositi di materiale e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e altre costruzioni connesse alle funzionalità dell'azienda agricola	U33.1	Attività di coltivazione agricola, orticola e relativi edifici di servizio e attrezzature quali: piccoli depositi di prodotti agricoli e rimesse per macchine ed attrezzi dell'azienda, fienili; limitate attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; locali per vinificazione interrati o seminterrati; attività di piscicoltura con relative costruzioni di servizio	CuN
F 3	Ricovero attrezzi per non aventi titolo	U33.2	Depositi e ricovero attrezzi per non aventi titolo	CuN
		U37	Attività agrituristiche multifunzionali, fattorie didattiche e fattorie sociali	CuB
<b>Sottocategoria: Allevamenti produttivi</b>				
F 4	Allevamenti produttivi aziendali (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)	U34.2	Attività zootecniche industriali intensive. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi U34.2 e U39. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami	CuB
<b>Sottocategoria: Allevamenti produttivi intensivi</b>				
F 5	Allevamenti produttivi intensivi (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)	U34.1	Attività zootecniche industriali intensive. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi U34.2 e U39. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami	CuB
<b>Sottocategoria: Attività di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici</b>				
F 6	Attività di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici	U35.1A	Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e vendita dei prodotti agricoli	CuB
		U35.2	Attività artigianale di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare, quali caseifici, mulini, ecc.	CuB
F 7	Cantine vinicole	U35.1B	Cantine vitivinicole e olivicole DOC e DOP con spazi per la degustazione, la mostra e l'ospitalità limitata e temporanea; sono compresi spazi per la convegnistica di settore	CuB
<b>Sottocategoria: Coltivazione in serre e vivai</b>				
F 8	Coltivazione in serre e vivai	U36	Coltivazioni in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o florovivaistiche) in quanto stabilmente ancorate al suolo e destinate a durare nel tempo	CuB
<b>Sottocategoria: Attività di custodia di animali</b>				
F 9	Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)	U39.1	Ricovero, cura, custodia, allevamento e addestramento animali da compagnia	CUB
<b>G FUNZIONI PUBBLICHE, INFRASTR. PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOT. AMBIENTALI</b>				
G 1	Strade, parcheggi, ecc....	U47.1	Mobilità veicolare: strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione ciclabili	CuN

	U47.2Ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio Parcheggi pubblici in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni	CuN CuN
G 2Aeroporto, stazioni ferroviarie, autostazioni	U46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria: ferrovie, metropolitane, tramvie e funicolari U48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale: stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti	CuA CuA
G 3Reti tecnologiche e relativi impianti	U43 Reti tecnologiche interrate e relativi impianti interrati. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.	CuN
G 4Impianti e opere per l'ambiente	U44.1 Impianti per l'ambiente: Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione. U44.2Impianti eolici e fotovoltaici	CuB CuB
G 5Impianti di trasmissione (via etere)	U45 Impianti di trasmissione (via etere): Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, antenne di ricezione finale dell'utente.	CuN
G 6 Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile	U18.1 Attività di interesse comune di tipo civile. Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali U52.1 Strutture della Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale. Comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; di Enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale U52.2 Strutture per la sicurezza, per l'ordine pubblico, per la protezione civile e la tutela del territorio. Comprende strutture per l'amministrazione della giustizia, per la protezione civile, Caserme dei Vigili del Fuoco, della Polizia, del Corpo dei Carabinieri, della Guardia di Finanza, della Corpo Forestale dello Stato e similari; comprende inoltre aree e strutture per la protezione civile U52.3Carceri e riformatori U54 Opere per la tutela idrogeologica; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica	CuM CuM CuM CuM CuN
G 7 Luoghi di culto	U18.2 Attività di interesse comune di tipo religioso. Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.	CuM
G 8 Attrezzature cimiteriali	U19.4Acimiteri U39.2 Cimiteri privati per animali da compagnia	CuM CuB
G 9 Mercati ambulanti, fiere, feste temporanee, spettacoli viaggianti	U11 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.	CuM
G10 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili	U55Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.	CuA

(aree attrezzate per nomadi)	Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette
G 11 Attrezzature per la Difesa Nazionale	U53 Attrezzature per la Difesa Nazionale Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione CuM
G12 Sedi universitarie, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici	U20b Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici pubblici. Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica. CuM
G13 Attività sanitarie e socio-assistenziali	U22b Istruzione e formazione superiore e universitaria pubblici. Comprende le scuole superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria. CuM
G14 Sede espositive, congressuali e servizi fieristici	U19.1 Attività sanitarie: ospedali e case di cura CuA
	U18.3b Attività pubblica di tipo socio-assistenziale. Comprende ricoveri per persone disagiate con presenza di personale qualificato CuM
G15 Parchi e giardini di quartiere	U40 Attività espositive, fieristiche, congressuali CuA
	U16.2a Centri e sale polivalenti pubbliche e private CuA
G16 Attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti	U21 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo. Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale. CuM
G16	U16.2d Impianti pubblici per la pratica sportiva al chiuso e all'aperto CuM
	U16.2b Musei, biblioteche, archivi storici, spazi espositivi CuM

#### Articolo A.8 – Uso esistente

Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.

Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo professionale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito, ai sensi dell'Articolo 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U1, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

### **Articolo A.9 – Carico urbanistico**

1. Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o aumento del numero di unità immobiliari e/o variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni fisiche, fra i gruppi di categorie funzionali dell'articolo A.7 "Classificazione dei tipi d'uso" comma 5);
2. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, il relativo carico urbanistico Cu articolato in quattro categorie: basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A), nullo (Cu n);
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal R.U.E.

### **Articolo A.10 – Usi temporanei per la rivitalizzazione urbana (art. 16 LR 24/2017)**

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, inutilizzati o sottoutilizzati, e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, quali fattore di innesco per creazione di nuovo valore per parti di città e per le comunità ivi insediate, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali immobili, o parti di essi, anche per usi diversi da quelli ammessi.
  2. L'uso temporaneo può riguardare immobili sia privati che pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, tra cui, a titolo esemplificativo, centri di alta formazione e relativi laboratori, centri di elaborazione artistica compresa la residenzialità per artisti e l'organizzazione di eventi, centri di attività socio-culturali e giovanili compresi i laboratori scolastici e centri di aggregazione a vocazione sportiva, centri di innovazione per la sperimentazione di nuovi modelli di economia urbana e/o per la condivisione di spazi e modelli di lavoro (coworking, fablab, incubatori, ciclofficine shop and store, ecc.), servizi culturali e cognitivi (biblioteche, centri di documentazione, urban center, ecc.), club e circoli per l'intrattenimento e l'espressività, diversificazione dell'ospitalità, turismo sociale o innovativo, poli del riuso comprese relative attività di formazione e divulgazione.
  3. L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle aree o delle unità immobiliari interessate. In assenza di opere edilizie, l'uso temporaneo è attuato senza titolo abilitativo. Qualora connesso ad opere edilizie, esse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente.
  4. L'uso temporaneo non comporta reperimento o monetizzazione di aree per dotazioni territoriali. Il Comune può tuttavia definire requisiti di qualità urbana e dotazioni territoriali minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo proposto.
  5. L'uso temporaneo è consentito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, salvo disposizioni diverse stabilite in appositi Protocolli sottoscritti con gli Enti preposti, per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabile per altri due.
  6. Il Consiglio comunale approva una convenzione tipo che regola criteri e modalità di utilizzo degli immobili e spazi urbani di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore, la durata anche superiore a quanto stabilito al precedente comma, le eventuali dotazioni territoriali da reperire, gli obblighi, le sanzioni in caso di inadempimento e le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di tali spazi.
  7. Il Comune individua il gestore di immobili pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti della normativa vigente.
  8. Nei casi previsti dal *Regolamento sulla collaborazione tra i cittadini e l'amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani*, l'uso temporaneo può essere ammesso anche previa mera sottoscrizione di un patto di collaborazione, purché il relativo schema tipo che regoli, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani di cui al comma 1, sia approvato dal Consiglio comunale.
  9. Nel caso di uso temporaneo di immobili privati di cui al comma 1, gli obblighi convenzionali di cui al comma 4 sono riportati in atto unilaterale d'obbligo tra la proprietà privata e il gestore, la cui sottoscrizione è condizionata all'approvazione dello schema nonché alla verifica del rilevante interesse pubblico da parte del Consiglio comunale.
  10. In Centro storico e negli edifici di interesse storico-architettonico, l'uso temporaneo è subordinato alla verifica di compatibilità dell'uso temporaneo con le caratteristiche tipologico-costruttive dell'edificio o dell'immobile, nonché al parere della Soprintendenza per i Beni Culturali se previsto da legge.
  11. Non rientrano tra gli usi temporanei in quanto sono attuati liberamente senza modifica delle destinazioni d'uso:
    - il cambio d'uso attuato liberamente ai sensi del comma 7 dell'art. 28 della LR 15/2013;
    - le attività delle associazioni di promozione sociale ai sensi dell'art. 16 della L.R. 34/2002;
    - le attività delle organizzazioni di volontariato ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005
    - eventuali altre attività previste da leggi specifiche.
-