



## **RUE**

LR 24 marzo 2000 n. 20 art. 29

## **Regolamento Urbanistico Edilizio**

## **Variante 2013**



# **COMUNE DI FORLIMPOPOLI**

IL SINDACO  
Paolo Zoffoli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott. Milena Garavini

RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE  
Arch. Raffaella Mazzotti

ADOZIONE Delibera C.C. n. 3 del 28.01.2013

APPROVAZIONE

## **ELABORATO N NORME**

PROGETTISTI  
Arch. Carlo Lazzari  
Arch. Sandra Vecchietti

COLLABORATORI  
Ing. Giulia Tansini  
Ing. Marco Carpaneta

---

<i>APPROVAZIONE RUE</i>	<i>Delibera C.C. n.22 del 23/05/2008</i>
<i>PUBBLICAZIONE</i>	<i>BURER. n.102 del 18.06.2008</i>
<hr/>	
<i>ADOZIONE VARIANTE 2013 N.1</i>	<i>Delibera C.C. n. 03 del 28.01.2013</i>
<b><i>APPROVAZIONE VARIANTE 2013 N.1</i></b>	<b><i>Delibera C.C. n. del</i></b>
<i>PUBBLICAZIONE VARIANTE 2013 N.1</i>	<i>BURER. n. del</i>

---

**GRUPPO DI LAVORO**

INTERNO ALLA AMMINISTRAZIONE: RAFFAELE MONTALTI, RAFFAELLA MAZZOTTI, NICOLETTA PARENTE  
ESTERNO: SANDRA VECCHIETTI, CARLO LAZZARI.

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	8
CAPO 1.A	OGGETTO DEL RUE ED ELABORATI COSTITUTIVI .....	8
Art. 1.1	Oggetto del Regolamento Urbanistico – Edilizio .....	8
Art. 1.2	Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	8
Art. 1.3	Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC .....	8
Art. 1.4	Previsioni del RUE previgente e del POC .....	9
Art. 1.5	Elaborati costitutivi.....	10
CAPO 1.B	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	11
Art. 1.6	Definizioni .....	11
A)	Parametri ed indici urbanistici	11
a.1	Superficie territoriale [1] (ST)	11
a.2	Superficie fondiaria [2] (SF)	11
a.3	Densità territoriale [3]	11
a.4	Densità fondiaria [4]	11
a.5	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	11
a.6	Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	11
a.7	Ambito [5]	11
a.8	Comparto [6]	11
a.9	Lotto [7]	12
a.10	Unità fondiaria [8]	12
a.11	Superficie minima di intervento [9]	12
a.12	Potenzialità edificatoria [10]	12
a.13	Carico urbanistico [11]	12
a.14	Superficie permeabile [14] (Sp)	12
a.15	Area dell'insediamento [25] (Ai)	12
B)	Oggetti e Parametri edilizi	13
b.1	Area di sedime [12]	13
b.2	Superficie coperta [13] (Sq)	13
b.3	Rapporto di copertura [16] (Q)	13
b.4	Tipo edilizio	13
b.5	Unità immobiliare [48]	13
b.6	Alloggio [49]	13
b.7	Unità edilizia [50] (Ue)	13
b.8	Edificio o fabbricato [51]	13
b.9	Edificio unifamiliare/ monofamiliare [52]	13
b.10	Edifici esistenti	13
b.11	Pertinenza, (spazi di pertinenza) [53]	13
b.12	Area di pertinenza	14
b.13	Parti comuni / condominiali [23]	14
C)	Superfici	14
c.1	Superficie lorda denominata anche Superficie utile lorda [17] (Sul)	14
c.2	Superficie utile [18] (Su)	14
c.3	Superficie accessoria [19] (Sa)	14
c.4	Superfici escluse dal computo della Su e della Sa [20]	14
c.5	Superficie complessiva [21] (Sc)	15
c.6	Superficie catastale [22] (Sca)	15
D)	Sagome e Volumi	15
d.1	Sagoma planivolumetrica [26]	15
d.2	Sagoma [27]	15
d.3	Volume totale o lordo [28] (Vt)	15
d.4	Volume utile [29] (Vu)	15
d.5	Volume tecnico [46]	15
d.6	Vuoto tecnico [47]	15
d.7	Scannafosso	15
E)	Piani	16
e.1	Piano di un edificio [30]	16
e.2	Piano fuori terra [31]	16
e.3	Piano seminterrato [32]	16

e.4	Piano interrato [33]	16
e.5	Sottotetto [34]	16
e.6	Soppalco [35]	16
F)	Altezze	16
f.1	Altezza utile [38] (Hu)	16
f.2	Altezza virtuale (o altezza utile media) [39] (Hv)	16
f.3	Altezza lorda dei piani [40]	16
f.4	Altezza dei fronti [36] (Hf)	17
f.5	Altezza dell'edificio [37] (H)	17
G)	Distanze	17
g.1	Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico [41] (Dca)	17
g.2	Distanza dai confini di proprietà [42] (Dcp)	17
g.3	Distanza dal confine stradale [43] (Dcs)	17
g.4	Distanza tra edifici / Distacco [44] (De)	17
g.5	Indice di visuale libera [45] (Ivl)	17
H)	Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali	19
h.1	Portico / porticato [60]	19
h.2	Loggia / Loggiato [56]	19
h.3	Tettoia [62]	19
h.4	Pensilina [58]	19
h.5	Balcone [54]	19
h.6	Veranda [63]	19
h.7	Ballatoio [55]	19
h.8	Androne	19
h.9	Lastrico solare [57]	19
h.10	Terrazza [61]	19
h.11	Tetto verde [64]	20
h.12	Recinzione	20
I)	Elementi di arredo	20
i.1	Pergolato [59]	20
i.2	Tenda	20
i.3	Vetrina	20
i.4	Altri elementi di arredo	20
L)	Impianti tecnici	20
l.1	Antenna, palo, traliccio e parabola	20
M)	Attività commerciali in sede fissa	20
N)	Strade	22
O)	Definizioni per gli interventi nel territorio rurale	23
o.1	Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	23
o.2	Azienda agricola (forestale, zootecnica)	24
o.3	Coltivatore diretto (L. 454/1961 art. 48)	24
o.4	Imprenditore agricolo (Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001)	24
o.5	Imprenditore agricolo professionale (D.lgs 99/2004)	24
o.6	Attività agrituristica	25
o.7	Fattorie didattiche	25
o.8	Allevamento domestico	25
o.9	Allevamento zootecnico non intensivo	25
o.10	Allevamenti intensivi	26
o.11	Serra permanente	26
o.12	Serra mobile stagionale	26
o.13	Attività agricola non intensiva	26
o.14	Foresterie aziendali	26
o.15	Fabbricati di servizio alla produzione agricola	26
o.16	Compendio unico	27
o.17	Appostamenti fissi ed altane per la caccia	27
P)	Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione	27
p.1	Centro Storico	27
p.2	Unità minima di intervento UMI	27
p.3	Progetto unitario	27

p.4	Rudere	27
p.5	Superfetazione	27
Q)	Definizioni per gli interventi negli ambiti consolidati	28
q.1	Centro edificato	28
q.2	Territorio urbanizzato	28
q.3	Unità abitativa	28
R)	Definizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione	28
r.1	Territorio urbanizzabile	28
S)	Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali	28
<b>TITOLO II</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO</b>	<b>31</b>
<b>CAPO 2.A</b>	<b>SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO</b>	<b>31</b>
Art. 2.1	Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma e l'identità culturale del territorio	31
Art. 2.2	Zone ed elementi di interesse storico-archeologico	31
Art. 2.3	Elementi di interesse storico - testimoniale: Viabilità storica e panoramica	32
Art. 2.4	Divieto di installazioni pubblicitarie	33
<b>CAPO 2.B</b>	<b>LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ, DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI</b>	<b>33</b>
Art. 2.5	Limitazioni delle attività di trasformazione d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali	33
Art. 2.6	Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica negli ambiti consolidati e nel territorio rurale	34
<b>CAPO 2.C</b>	<b>PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO-INSEDIATIVO</b>	<b>35</b>
Art. 2.7	Pianificazione di bacino	35
Art. 2.8	Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica	35
Art. 2.9	Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano	36
<b>CAPO 2.D</b>	<b>PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI</b>	<b>37</b>
Art. 2.10	I Siti della Rete Natura 2000	37
<b>TITOLO III</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO, URBANIZZABILE E RURALE</b>	<b>39</b>
<b>CAPO 3.A</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>39</b>
Art. 3.1	Perequazione urbanistica e trasferimenti di potenzialità edificatorie	39
Art. 3.1.1	Perequazione urbanistica	39
Art. 3.1.2	Trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi	39
Art. 3.2	Articolazione del territorio in ambiti	45
<b>CAPO 3.B</b>	<b>TERRITORIO URBANO</b>	<b>45</b>
Art. 3.3	Obiettivi di intervento	45
Art. 3.4	Ambiti urbani consolidati A10	46
Art. 3.4.1	Individuazione dei sub-ambiti	46
Art. 3.4.2	Funzioni ammesse	46
Art. 3.4.3	Interventi edilizi ammessi	47
Art. 3.4.4	Sub-ambiti residenziali di completamento A10a	48
Art. 3.4.5	Sub-ambiti residenziali di riarticolazione urbana A10b	50
Art. 3.4.6	Sub-ambiti residenziali pianificati A10c	52
Art. 3.4.7	Sub-ambiti residenziali da riqualificare A10d	53
Art. 3.5	Ambiti urbani consolidati A13	55
Art. 3.5.1	Individuazione dei sub-ambiti	55
Art. 3.5.2	Funzioni ammesse	55
Art. 3.5.3	Interventi edilizi ammessi	56
Art. 3.5.4	Sub Ambiti per attività produttive e terziarie di completamento A13a	57
Art. 3.5.5	Sub Ambiti per attività produttive e terziarie da riconvertire A13b (ex Sfir)	58
Art. 3.5.6	Sub Ambiti per attività produttive e terziarie pianificati A13c	58
Art. 3.5.7	Sub Ambiti per attività produttive e terziarie da riqualificare A13d	59
Art. 3.6	Città Artusiana	61
Art. 3.7	Verde privato	61
<b>CAPO 3.C</b>	<b>AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE A11 E AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A12 E A13</b>	<b>62</b>

Art. 3.8	Ambiti urbani da riqualificare A11 e ambiti per nuovi insediamenti A12 e A13.....	62
CAPO 3.D	TERRITORIO RURALE .....	63
Art. 3.9	Ambiti e aree del territorio rurale .....	63
Art. 3.9.1	Aree di valore naturale e ambientale (art.A-17) .....	63
Art. 3.9.2	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A-18) .....	63
Art. 3.9.3	Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19).....	64
Art. 3.9.4	Ambiti agricoli periurbani (art. A-20).....	64
Art. 3.10	Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale .....	64
Art. 3.11	Funzioni ammesse nel territorio rurale .....	66
Art. 3.12	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo .....	68
Art. 3.13	Foresterie aziendali .....	70
Art. 3.14	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola.....	70
Art. 3.15	Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi .....	71
Art. 3.16	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	73
Art. 3.17	Interventi per attività agrituristiche.....	74
Art. 3.18	Ospitalità rurale familiare.....	75
Art. 3.19	Interventi edilizi per la realizzazione di serre permanenti per attività floro-vivaistiche..	75
Art. 3.20	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola .....	76
Art. 3.21	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa.....	76
Art. 3.22	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione di servizio .....	78
Art. 3.23	Allevamenti speciali e custodia di animali domestici .....	79
Art. 3.24	Strutture ricettive all'aria aperta.....	79
Art. 3.25	Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive .	80
Art. 3.26	Edifici residenziali di recente costruzione localizzati in aree non idonee.....	80
Art. 3.27	Edifici nel territorio rurale non rilevati ed aggiornamento delle relative Schede (elaborati ERs e ERr).....	81
CAPO 3.E	ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO NEL TERRITORIO RURALE DISCIPLINATI DAL RUE .....	82
Art. 3.28	Disposizioni generali.....	82
Art. 3.29	Disciplina delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche .....	82
Art. 3.30	Disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse.....	82
Art. 3.31	Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari.....	83
TITOLO IV	DOTAZIONI TERRITORIALI .....	86
CAPO 4.A	IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	86
Art. 4.1	Il sistema delle dotazioni territoriali.....	86
Art. 4.2	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	86
Art. 4.3	Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	87
Art. 4.4	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi .....	88
Art. 4.5	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione....	89
Art. 4.6	Parcheggi privati.....	90
Art. 4.7	Parcheggi pubblici e privati: requisiti dimensionali.....	91
Art. 4.8	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione.....	92
Art. 4.9	Tabella dotazioni territoriali minime e parcheggi privati in relazione ai gruppi funzionali e ai tipi d'intervento:.....	93
Art. 4.10	Edifici pubblici (funzione b terziaria di servizio).....	97
CAPO IV.B	L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....	97
Art. 4.11	Concorso alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).....	97
CAPO IV.C	DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI.....	98
Art. 4.12	Dotazioni ecologico – ambientali .....	98
Art. 4.13	La rete ecologica .....	98
Art. 4.13.1	Rete ecologica di fascia I.....	99
Art. 4.13.2	Rete ecologica di fascia II.....	100
Art. 4.13.3	Rete ecologica di fascia III.....	100
Art. 4.14	Requisiti e modalità di sistemazione delle aree pertinenziali private .....	101
CAPO IV.D	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	102
Art. 4.15	Classificazione e dimensioni delle strade.....	102

Art. 4.16	Strade private in territorio rurale .....	102
Art. 4.17	Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	103
Art. 4.18	Impianti di distribuzione carburanti .....	104
Art. 4.19	Ferrovie e fasce di rispetto .....	105
Art. 4.19bis	Piano di rischio aeroportuale (P.R.A.) .....	105
Art. 4.20	Percorsi pedonali e piste ciclabili e ciclopiste turistiche .....	105
CAPO 4.E	RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI .....	106
Art. 4.21	Elettrodotti e relative fasce di rispetto .....	106
Art. 4.22	Gasdotti .....	107
Art. 4.23	Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale.....	107
Art. 4.24	Impianti da energie rinnovabili (fotovoltaici, eolici, da biogas, da biomasse ed idroelettrica).....	107
Art. 4.25	Antenne .....	109
Art. 4.25 bis	Rete fognaria e smaltimento acque reflue.....	110
CAPO 4.F	DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....	111
Art. 4.26	Classificazione acustica del territorio comunale.....	111
Art. 4.27	Documentazione di impatto acustico.....	111
Art. 4.28	Documentazione revisionale del Clima acustico .....	112
CAPO 4.G	DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	113
Art. 4.29	Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale.....	113
TITOLO V	NORME TRANSITORIE E FINALI .....	117
Art. 5.1	Norme transitorie e finali.....	117
APPENDICE A	.....	118
Art. A.1	Definizione degli interventi edilizi.....	118
APPENDICE B	.....	121
Art. B.1	Aree di riqualificazione diffusa.....	121
Art. B.2	Area di via Melatello .....	122
APPENDICE C	.....	135
Articolo C.1	Tavolozza dei colori per interventi negli ambiti di conservazione e nel territorio rurale .....	135
APPENDICE D	.....	139
Articolo D.1	Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale	139
APPENDICE E	.....	142
Art. E	Norme sul rapporto tra edificato e contesto .....	142
Art. E1	Recinzioni .....	142
Art. E.2	Passi carrai e uscite dalle autorimesse .....	142
Art. E.3	Corpi tecnici posti sulle fronti degli edifici o emergenti sopra le coperture (caldaie, condizionamento, antenne, pannelli solari - fotovoltaici e simili).....	143
Art. E.4	Tinteggiature di facciate di edifici in tutto il territorio comunale.....	144
APPENDICE F	.....	145
Art. F1	Norme sul benessere animale (Lr 5/2005 e s.mm.ii.).....	145

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1.A OGGETTO DEL RUE ED ELABORATI COSTITUTIVI

#### Art. 1.1 Oggetto del Regolamento Urbanistico – Edilizio

c1

Il RUE è redatto secondo quanto disposto dall'art. 29 della Lr 20/2000 e della Lr 15/2013. Ha per oggetto la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili. Contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, trasformazione e conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il RUE disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti a POC ed attuabili attraverso intervento diretto, in particolare:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti consolidati e negli ambiti da riqualificare,
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

c2

Il RUE contiene inoltre:

- a) la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- b) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- c) gli elaborati progettuali richiesti per la CIL, la SCIA, la PAS e per la domanda di permesso di costruire;
- d) i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
- e) le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla SCIA alla PAS e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
- f) la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
- g) le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e per l'effettuazione dei relativi controlli;
- h) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- i) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

#### Art. 1.2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

c1

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

c2

I permessi di costruire rilasciati e le denunce di inizio attività, nonché le segnalazioni certificate di inizio attività presentate anteriormente alla data di adozione della variante di RUE, anche in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati prima dell'entrata in vigore della variante di Rue..

#### Art. 1.3 Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC

c1



Le previsioni del PRG previgente confermate dal PSC sono individuate nelle tavole **1** del RUE. Per tali aree vale la **disciplina del PRG previgente** come integrata dal Rue previgente<sup>1</sup> fatto salvo quanto previsto al comma **2** dell' art. **5.1** delle presenti Norme.

Tali previsioni devono essere attuate entro la data di **validità del primo POC** e, fino alla scadenza di tale termine, non sono soggette alle disposizioni degli artt. 2.3 e 2.5 del PSC.

c2

Nel caso in cui le previsioni di cui al precedente comma non vengano attuate nel termine ivi indicato, le stesse dovranno essere assoggettate ad una nuova disciplina, disposta, per gli ambiti di rispettiva competenza, dal POC e dal RUE, in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal PTCP.

c3

Per le aree di cui al comma **1** ove siano in corso interventi urbanistici edilizi, per effetto di previgenti piani attuativi, e/o interventi edilizi diretti convenzionati in applicazione della Lr 19/1991, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Per le parti ancora non attuate sono ammessi gli interventi di nuova costruzione nel rispetto della disciplina del PRG previgente sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

c4

Sono ammesse varianti ai piani attuativi ancora in vigore nel rispetto delle norme del RUE previgente.

#### **Art. 1.4 Previsioni del RUE previgente e del POC**

c1

Per le previsioni del RUE previgente specificatamente individuate nelle tavole **1** e nell'elaborato "Schede Rue previgente", vale la **disciplina del RUE previgente**<sup>2</sup> fatto salvo quanto previsto al comma **2** dell' art. **5.1** delle presenti Norme.

Tali previsioni devono essere attuate entro la data di **validità del primo POC**. L'attivazione può avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato delle opere di urbanizzazione, ove previste, con possibilità di procedere successivamente, anche dopo la decadenza del primo POC, alla presentazione di istanze relative al potenziale edificatorio ivi ammesso. Alla decadenza del primo POC le aree per le quali non fosse stata stipulata convenzione associata a Permesso di Costruire approvato, possono essere riconfermate solo in sede del successivo POC con riduzione o annullamento del potenziale edificatorio originario, che potrà essere utilizzato dal Comune, per la parte non assegnata, nella formazione di nuove analoghe previsioni. L'eventuale riconferma di tali previsioni sarà comunque subordinata a vincoli e/o limitazioni/condizioni di tipo ambientale di rango superiore sopravvenute nel periodo intercorso tra la loro pianificazione originaria ed il nuovo POC.

c2

Per il POC approvato e le due successive Varianti<sup>3</sup> e per i relativi PUA vale la **disciplina del RUE previgente**<sup>4</sup>.

c3

Per le aree di cui al comma **1** e **2** ove siano in corso interventi urbanistici edilizi, per effetto di previgenti piani attuativi, e/o interventi edilizi diretti convenzionati in applicazione della Lr 19/1991, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Per le parti ancora non attuate sono ammessi gli interventi di nuova costruzione nel rispetto della disciplina del RUE previgente sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

c4

Sono ammesse varianti ai piani attuativi ancora in vigore nel rispetto delle norme del RUE previgente.

---

<sup>1</sup> Rue approvato con Del C.C. n. 22 del 23.05.2008.

<sup>2</sup> Rue approvato con Del C.C. n. 22 del 23.05.2008.

<sup>3</sup> POC approvato con Del C.C. n. 41 del 22.05.2009 e successive varianti approvate con Del C.C. n. 42 del 28.07.2010 e Del C.C. n. 15 del 27.04.2011.

<sup>4</sup> Rue approvato con Del C.C. n. 22 del 23.05.2008.

## **Art. 1.5 Elaborati costitutivi**

c1

Il RUE è costituito dai seguenti elaborati:

- **RELAZIONE R**

- **TAVOLE:**

Tavola 1a      Disciplina del territorio urbano e del territorio rurale (scala 1:2.000)

Tavola 1b      Disciplina del territorio urbano e del territorio rurale (scala 1:2.000)

Tavola 2a      Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1/2000)

Tavola 2b      Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1/2000)

- **ABACO DEL PROCESSO TIPOLOGICO**

Abaco delle tipologie edilizie presenti nel territorio rurale

- **SCHEDE ERR**

Analisi e normativa relativa agli insediamenti ed edifici privi di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale

- **SCHEDE ERS**

Analisi e normativa relativa agli insediamenti ed edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale e disciplinati dal RUE.

- **SCHEDE RUE PREVIGENTE**

Contiene la disciplina relativa agli interventi del RUE previgente

- **NORME N**

comprehensive delle seguenti **Appendici**:

A      Definizione degli interventi edilizi;

B      Interventi di riqualificazione diffusa;

C      Tavolozza dei colori per gli interventi negli ambiti di conservazione e nel territorio rurale;

D      Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale;

E      Norme sul rapporto tra edificato e contesto;

F      Norme sul benessere animale (Lr 5/2005 e s.mm.ii.)

e dei seguenti **Allegati**:

1      Titoli abilitativi e procedure

2      Requisiti igienico-sanitario degli interventi edilizi

- **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALSAT/VAS DEL RUE VA**

## CAPO 1.B DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 1.6 Definizioni

#### A) PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

##### **a.1 Superficie territoriale [1] (ST)**

Superficie<sup>5</sup> totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

##### **a.2 Superficie fondiaria [2] (SF)**

Superficie<sup>6</sup> di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

##### **a.3 Densità territoriale [3]**

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

##### **a.4 Densità fondiaria [4]**

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

##### **a.5 Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Esprime il volume utile lordo massimo o la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha).

##### **a.6 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

Esprime il volume utile totale massimo la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq/mq.).

##### **a.7 Ambito [5]**

Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

##### **a.8 Comparto [6]**

Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

---

<sup>5</sup> Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale

<sup>6</sup> Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

#### **a.9 Lotto [7]**

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

#### **a.10 Unità fondiaria [8]**

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

#### **a.11 Superficie minima di intervento [9]**

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

#### **a.12 Potenzialità edificatoria [10]**

Quantità<sup>7</sup> massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

#### **a.13 Carico urbanistico [11]**

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

#### **a.14 Superficie permeabile [14] (Sp)**

Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Sono<sup>8</sup> considerate permeabili al 100% le strade bianche, le altre superfici carrabili inghiaiate e i grigliati carrabili plastici per manti erbosi; sono considerate permeabili al 50% le pavimentazioni realizzate con elementi autobloccanti cavi.

#### **a.14bis Rapporto /indice di permeabilità [15] (Ip)**

Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)

#### **a.15 Area dell'insediamento [25] (Ai)**

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

---

<sup>7</sup> Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi

<sup>8</sup> Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

## **B) OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI**

### **b.1 Area di sedime [12]**

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

### **b.2 Superficie coperta [13] (Sq)**

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

### **b.3 Rapporto di copertura [16] (Q)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

### **b.4 Tipo edilizio**

Idea o concetto di casa vigente in un determinato periodo storico, rappresenta la sintesi delle esperienze edilizie dell'abitare codificate nella successione delle fasi storiche in una determinata area culturale.

### **b.5 Unità immobiliare [48]**

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

### **b.6 Alloggio [49]**

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

### **b.7 Unità edilizia [50] (Ue)**

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

### **b.8 Edificio o fabbricato [51]**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre permanenti, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

### **b.9 Edificio unifamiliare/ monofamiliare [52]**

Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

### **b.10 Edifici esistenti**

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici:

- costruiti con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonati ai sensi della legislazione vigente;
- appartenenti al sistema insediativo storico secondo quanto definito dagli strumenti urbanistici comunali;
- realizzati ante 1967 nel territorio rurale.

### **b.11 Pertinenza, (spazi di pertinenza) [53]**

Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

### **b.12 Area di pertinenza**

Superficie libera del lotto sul quale insiste un fabbricato.

### **b.13 Parti comuni / condominiali [23]**

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

## **C) SUPERFICI**

### **c.1 Superficie lorda denominata anche Superficie utile lorda [17] (Sul)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, le scale di sicurezza esterne.

### **c.2 Superficie utile [18] (Su)**

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della Lr 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

### **c.3 Superficie accessoria [19] (Sa)**

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della Lr 11/1998;
- sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

### **c.4 Superfici escluse dal computo della Su e della Sa [20]**

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;

- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

**c.5 Superficie complessiva [21] (Sc)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).

**c.6 Superficie catastale [22] (Sca)**

Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

**D) SAGOME E VOLUMI**

**d.1 Sagoma planivolumetrica [26]**

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

**d.2 Sagoma [27]**

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

**d.3 Volume totale o lordo [28] (Vt)**

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

**d.4 Volume utile [29] (Vu)**

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

**d.5 Volume tecnico [46]**

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

**d.6 Vuoto tecnico [47]**

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

**d.7 Scannafosso**

Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di m 1,50 per tutta la sua estensione.

## **E) PIANI**

### **e.1 Piano di un edificio [30]**

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

### **e.2 Piano fuori terra [31]**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

### **e.3 Piano seminterrato [32]**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto al terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

### **e.4 Piano interrato [33]**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

### **e.5 Sottotetto [34]**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

### **e.6 Soppalco [35]**

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

## **F) ALTEZZE**

### **f.1 Altezza utile [38] (Hu)**

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti igienico sanitari in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

### **f.2 Altezza virtuale (o altezza utile media) [39] (Hv)**

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

### **f.3 Altezza lorda dei piani [40]**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.



Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

#### **f.4 Altezza dei fronti [36] (Hf)**

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

#### **f.5 Altezza dell'edificio [37] (H)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

### **G) DISTANZE**

#### **g.1 Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico [41] (Dca)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.

#### **g.2 Distanza dai confini di proprietà [42] (Dcp)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

#### **g.3 Distanza dal confine stradale [43] (Dcs)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

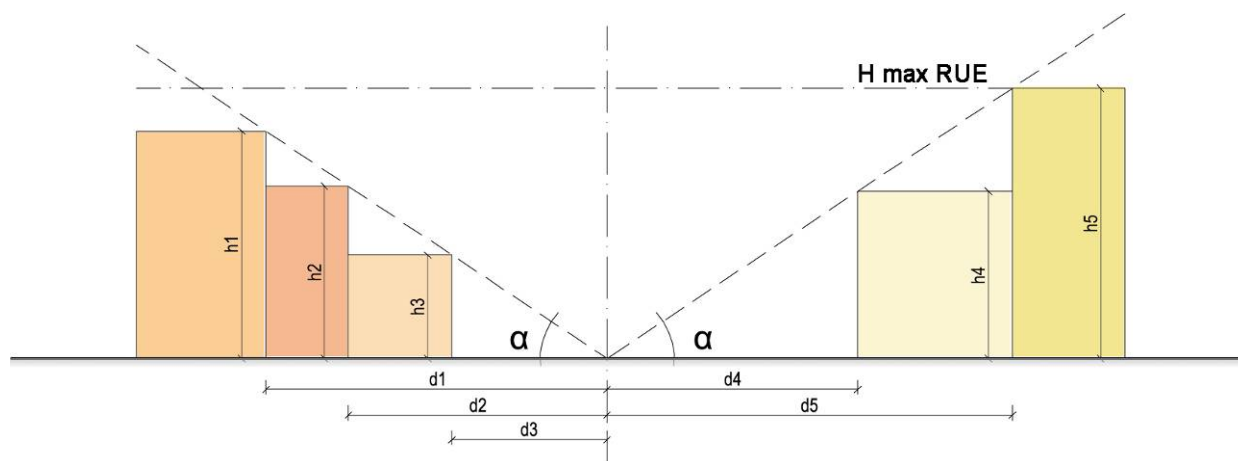
#### **g.4 Distanza tra edifici / Distacco [44] (De)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

#### **g.5 Indice di visuale libera [45] (Iv)**

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali e l'altezza dei medesimi fronti.

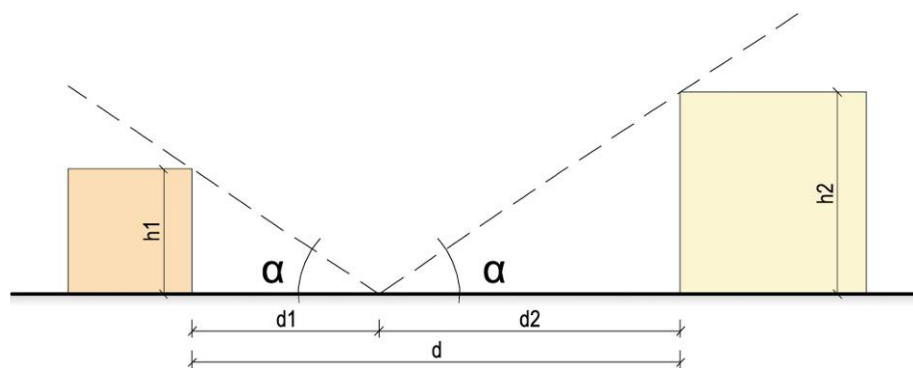
**Schema IVL.**



**Caso generale:  $d1/h1 = d2/h2 = d3/h3 = d/h = 0,5$  (posto  $h=hf$ )  
 $d=d1+d2=0,5 (h1+h2) \geq 10$  ml**

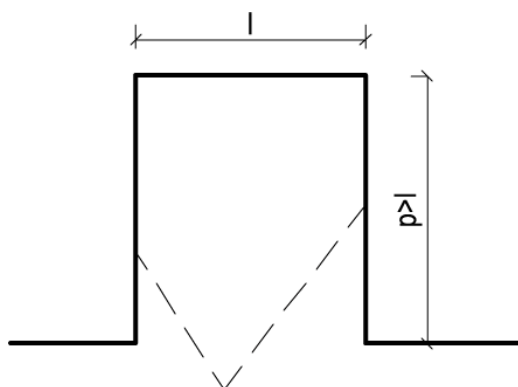
Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante.  
 La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla IVL e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

**Schema IVL. 2**



il distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio:  
 L'indice di visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

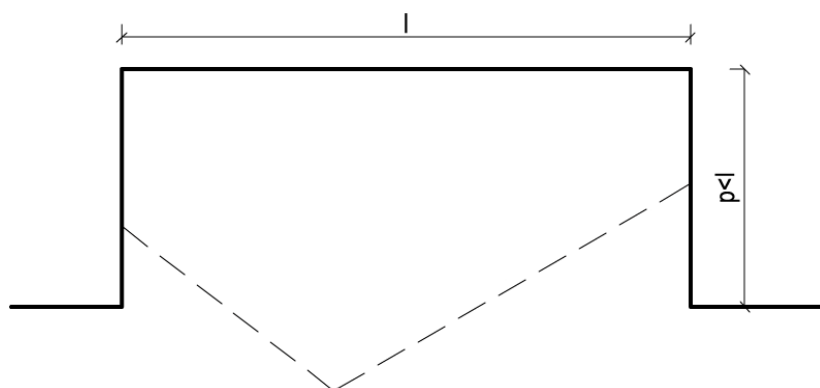
**Schema IVL. 3**



Si applica l'indice di visuale libera se le pareti sono finestrate, non si applica se hanno finestre di scala o di servizio.

L'indice di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza.

#### Schema IVL. 4



non si applica l'indice di visuale libera.

### H) DEFINIZIONI DI ELEMENTI, STRUTTURE E SISTEMI STRUTTURALI

#### h.1 Portico / porticato [60]

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

#### h.2 Loggia / Loggiato [56]

Spazio praticabile coperto ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

#### h.3 Tettoia [62]

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

#### h.4 Pensilina [58]

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

#### h.5 Balcone [54]

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### h.6 Veranda [63]

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

#### h.7 Ballatoio [55]

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

#### h.8 Androne

Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

#### h.9 Lastrico solare [57]

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

#### h.10 Terrazza [61]

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **h.11 Tetto verde [64]**

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

### **h.12 Recinzione**

Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato o una proprietà.

## **I) ELEMENTI DI ARREDO**

### **i.1 Pergolato [59]**

Struttura autoportante (sul max 30 mq per alloggio), composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

### **i.2 Tenda**

Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.

### **i.3 Vetrina**

Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.

### **i.4 Altri elementi di arredo**

Costituiscono inoltre elementi di arredo di spazi esterni privati (giardini, cortili, ecc.) le strutture leggere a carattere temporaneo quali<sup>9</sup>:

- pensiline e tettoie con profondità inferiore a 1,50 m, barbecue e forni in muratura, il manufatto esterno del pozzo, le coperture avvolgibili o retrattili, le piccole fontane e altri manufatti con analoghe caratteristiche;
- gazebo (sul max 30 mq) e voliere scoperti o con copertura amovibile e permeabile.

## **L) IMPIANTI TECNICI**

### **L.1 Antenna, palo, traliccio e parabola**

Strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia. Sono strutture generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti.

## **M) ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA<sup>10</sup>**

### **1 Tipologie di esercizi**

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti<sup>11</sup>:

- a. esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a mq 250;
- b. medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai 250 mq e fino a mq 1.500. Tali strutture sono, a loro volta, articolate in:
  - b.1 medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.500 mq;

---

<sup>9</sup> "Indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia liberalizzata" (CIL) Circolare Regione Emilia Romagna del 02.08.2010 PG 2010 n. 0196035.

<sup>10</sup> Nella disciplina relativa alle attività commerciali in sede fissa, per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

<sup>11</sup> D.lgs n. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della Lr 14/1999.

- b.2 medio-grandi** strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq;
- c. grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- d. grandi strutture di vendita di livello superiore** articolate in:
  - d.1.** grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore di almeno 4.500 mq di superficie di vendita;
  - d.2.** grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

## 2 Settori merceologici

I settori merceologici sono i seguenti:

- a. vendita di prodotti alimentari;
- b. vendita di prodotti non alimentari.

## 3 Superficie di vendita [24] (Sv)

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 344/2002.

## 4 Centro commerciale

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- 1. centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- 2. centri commerciali d'attrazione suddivisi in:
  - 2.1 attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, di cui al punto d.1 e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, di cui al punto d.2, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;
  - 2.2 attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

## 5 Superficie di vendita di un centro commerciale

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

## 6 Non costituisce centro commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

## 7 Area commerciale integrata

E' un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa e' configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Il livello dell'area commerciale integrata e' definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

## **N) STRADE<sup>12</sup>**

### **1. Strada**

Area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

### **2 Centro abitato**

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

### **3 Classificazione delle strade** in base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali.

Si distinguono i seguenti tipi:

- A** - Autostrade;
- B** - Strade extraurbane principali;
- C** - Strade extraurbane secondarie;
- D** - Strade urbane di scorrimento;
- E** - Strade urbane di quartiere;
- F** - Strade locali.

### **4. Tali strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:**

- A - Autostrada:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- B - Strada extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- C - Strada extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- D - Strada urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

---

<sup>12</sup> Definizione e classificazione delle strade, art. 16 Codice della Strada.

E - **Strada urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - **Strada locale:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

E' denominata "**strada di servizio**" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché, il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

5. **Articolazione delle strade** in base agli usi e alle tipologie dei collegamenti

Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade si distinguono in strade "statali", "regionali", "provinciali", "comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la regione, la provincia, il comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate "strade militari, ente proprietario è considerato il comando della regione militare territoriale.

6. Le Strade extraurbane principali, le Strade extraurbane secondarie e le Strade locali si distinguono in:

A - **Statali**, quando:

- a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
- b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;
- c) congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;
- d) allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
- e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

B - **Regionali**, quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ci sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

C - **Provinciali**, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

D - **Comunali**, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Codice della Strada, le strade "**vicinali**" sono assimilate alle strade comunali.

7. Le Strade urbane di scorrimento, le Strade urbane di quartiere e le Strade locali sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.

**O) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE**

**o.1 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive.

E' costituita dall'insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. (E' esclusa: la superficie

investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici; la superficie forestale; strade, corsi d'acqua, ecc.).

#### **o.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)**

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende<sup>13</sup> l'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agrarie, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.

Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sito nel territorio comunale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, solamente al fine della costruzione del Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola.

Sono inoltre definite (L. 454/1961 art. 48) **piccole aziende** quelle che per la normale coltivazione ed allevamento e governo del bestiame richiedono non più di 1500 giornate lavorative annue.

#### **o.3 Coltivatore diretto** (L. 454/1961 art. 48)

Sono definiti coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame.

#### **o.4 Imprenditore agricolo** (Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001)

E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

#### **o.5 Imprenditore agricolo professionale** (D.lgs 99/2004)

Si definisce imprenditore agricolo professionale (**IAP**) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135<sup>14</sup> del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio di maggioranza sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;

---

<sup>13</sup> Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

<sup>14</sup> "E' imprenditore agricolo chi esercita una attività diretta alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse. Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura." (Codice Civile, art. 2135).



- b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

#### **o.6 Attività agrituristica**

Per attività agrituristiche, secondo quanto disposto dalla Lr 4/2009 e dalla DGR 02.11.2009 n. 1693, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura.

Rientrano nell'agriturismo e sono assoggettate alle prescrizioni di cui alla presente legge le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- 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.

Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle attività svolte da cooperative sociali iscritte alla sezione B) dell'Albo regionale istituito ai sensi della Lr 7/1994 (Norme per la promozione e per lo sviluppo della cooperazione sociale, attuazione della L 381/1991, nell'ambito dell'attività agricola rientra anche l'attività agrituristica.

Possono essere addetti all'attività agrituristica l'imprenditore agricolo ed i suoi familiari, ai sensi dell'articolo 230-bis del codice civile, nonché tutti i lavoratori dipendenti regolarmente assunti dall'impresa agricola.

#### **o.7 Fattorie didattiche**

La Regione, nell'ambito delle attività di orientamento dei consumi e di educazione alimentare, così come previsto dalla Lr 29/2002 (Norme per l'orientamento dei consumi e l'educazione alimentare e per la qualificazione dei servizi di ristorazione collettiva), articolo 2, comma 1, lettera d), riconosce come fattorie didattiche le imprese agricole singole o associate, che svolgono oltre alle tradizionali attività agricole, anche attività educative rivolte ai diversi cicli di istruzione scolastica e alle altre tipologie di utenze, finalizzate:

- a) alla conoscenza del territorio rurale, dell'agricoltura e dei suoi prodotti ed in generale del legame esistente fra alimentazione e patrimonio storico-culturale;
- b) all'educazione al consumo consapevole attraverso la comprensione delle relazioni esistenti fra produzione, consumi alimentari ed ambiente, nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile;
- c) alla conoscenza dei cicli biologici animali e vegetali e dei processi di produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali in relazione alle attività agricole praticate in azienda.

Le fattorie didattiche realizzano, di norma, le loro attività nell'arco di un'unica giornata ed utilizzano metodologie di apprendimento attivo nei locali ove si svolgono le attività produttive, in spazi agricoli aperti nonché in ambienti appositamente allestiti.

#### **o.8 Allevamento domestico**

si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

#### **o.9 Allevamento zootecnico non intensivo**

Al fine della definizione degli allevamenti non 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 2 Unità Bovino Adulte (**UBA**) 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 SAU foraggera.
- c) per **UBA** si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500

**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:**

<b>Classe o specie</b>	<b>Valore in UBA</b>	<b>Classe o specie</b>	<b>Valore in UBA</b>
Equini > sei mesi	1,00	Coniglie riproduttrici	0,02
Vitelli da ingrasso	0,40	Pecore	0,15
Altri bovini < 1 anno	0,40	Capre	0,15
Bovini maschi 1-2 anni	0,61	Suinetti	0,03
Bovini femmine 1-2-anni	0,61	Scrofe riproduttrici	0,31
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Suini da ingrasso	0,14
Giovenche da allevamento	0,80	Altri suini	0,14
Giovenche da ingrasso	0,80	cinghiali	0,14
Vacche da latte	1,00	Polli da tavola	0,003
Vacche lattifere da riforma	1,00	Galline ovaiole	0,009
Altre vacche	0,80	struzzi	0,185

Tabella tratta da Sinab (Sistema d'informazione nazionale sull'agricoltura biologica)

#### **o.10 Allevamenti intensivi**

Si definiscono allevamenti intensivi quelli che superano i parametri indicati al precedente punto o.9.

#### **o.11 Serra permanente**

si intendono le costruzioni stabilmente collegate stabilmente al suolo con copertura e pareti laterali realizzati con materiali trasparenti (vetro, policarbonato e simili) destinate alla produzione di colture specializzate. Nella copertura possono essere inseriti pannelli fotovoltaici.

#### **o.12 Serra mobile stagionale**

si intendono le serre mobili sprovviste di strutture in muratura funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, in particolare la serra deve essere:

- mobile, ovvero non ancorata al suolo in modo permanente;
- stagionale, in quanto la sua realizzazione ed utilizzazione deve essere strettamente connessa alla stagionalità delle colture, in modo che la stessa sia smontata al cessare della necessità colturale;
- sprovvista di strutture in muratura, ovvero essere costituita da strutture in metallo, legno o altri materiali che abbiano carattere di provvisorietà e siano facilmente smontabili;

Qualora siano presenti contemporaneamente tutti i requisiti di cui sopra la serra mobile potrà essere realizzata in assenza di titolo abilitativo (attività edilizia libera).

#### **o.13 Attività agricola non intensiva**

si definisce attività agricola non intensiva quella a basso impatto ambientale.

#### **o.14 Foresterie aziendali**

Si definiscono foresterie aziendali quegli edifici a tipologia collettiva, o parti di essi, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo temporaneo per sola manodopera stagionale per l'attività agricola e/o connessa al ciclo agroalimentare.

#### **o.15 Fabbricati di servizio alla produzione agricola**

sono fabbricati di servizio alla produzione agricola:

- depositi macchine e attrezzi,
- strutture di stoccaggio quali fienili e depositi in genere,
- strutture per allevamenti non intensivi,
- fabbricati di servizio all'attività agrituristica,
- impianti agro - alimentari aventi carattere aziendale o interaziendale,
- strutture per la lavorazione - confezionamento e vendita di prodotti agricoli – zootecnici,
- cantine in aziende viticole,
- serre permanenti,
- piccoli invasi e vasche per l'abbeveraggio del bestiame;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti funzionale all'azienda agricola singola o associata.

### **o.16 Compendio unico**

Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.

### **o.17 Appostamenti fissi ed altane per la caccia**

Sono da intendersi strutture temporanee per l'esercizio venatorio gli appostamenti fissi di cui alla L 157/1992, art. 12 c. 5 lett. b), gli appostamenti per la caccia ai colombacci e le altane per la caccia agli ungulati.

Sono manufatti temporanei in quanto destinati a soddisfare le esigenze di carattere contingente collegate:

- all'autorizzazione annuale per l'esercizio venatorio rilasciata dall'autorità competente in materia, per quanto riguarda gli appostamenti fissi;
- al periodo di caccia definito annualmente dal calendario venatorio provinciale;

sono pertanto destinati ad essere rimossi alla scadenza della predetta autorizzazione (venatoria stagionale).

## **P) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE<sup>15</sup>**

### **p.1 Centro Storico**

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica (Lr 20/2000 art. A-8).

### **p.2 Unità minima di intervento UMI**

E' l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale la Umi è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

### **p.3 Progetto unitario**

E' il progetto d'insieme di tutti gli edifici che compongono una UMI prima e dopo l'intervento. Tale progetto, redatto in scala non inferiore a 1:200, deve indicare:

- il perimetro dell'intero insediamento con la localizzazione degli edifici e dei rispettivi usi;
  - l'area di pertinenza con l'individuazione delle eventuali essenze presenti;
- il tipo di intervento proposto, incluse le eventuali demolizioni e la disposizione di eventuali nuovi edifici qualora ammessi, ecc.;
- la sistemazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di intervento parziale, il progetto unitario dovrà verificare la compatibilità delle soluzioni proposte con l'assetto complessivo dell'Umi.

### **p.4 Rudere**

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto edilizio originario e la relativa consistenza volumetrica.

### **p.5 Superfetazione**

E' 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, ondulati, con tamponamenti precari, ecc.).

---

<sup>15</sup> Gli ambiti di conservazione comprendono: Centri storici, edifici di interesse storico - architettonico ed edifici di pregio storico - culturale.

**Q) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI CONSOLIDATI**

**q.1 Centro edificato**

Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione (art. 18 L 865/1971).

**q.2 Territorio urbanizzato**

E' costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

**q.3 Unità abitativa**

Si intende il minimo spazio edilizio indipendente composto da uno o più ambienti tali da consentire la funzione dell'abitare. L'unità abitativa corrisponde quindi alla singola abitazione.

**R) DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**r.1 Territorio urbanizzabile**

Sono gli ambiti che il PSC individua per la trasformazione e la riqualificazione esterna da attuarsi nel suo arco temporale di validità.

**S) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E GRUPPI FUNZIONALI**

c1

Sono considerate variazioni d'uso i mutamenti anche non connessi a trasformazione fisica, fra i gruppi di categorie funzionali del successivo comma 4, in conformità all'art. 28 della Lr. 15/2013.

Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dalla disciplina del RUE.

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% 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% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture leggere amovibili.

c2

Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali e di parcheggi privati, il relativo **carico urbanistico Cu** articolato in quattro categorie: **nullo (Cu n), basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A)**.

c3

Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle **dotazioni territoriali e pertinenziali** richieste e comporta il versamento della differenza tra gli **oneri di urbanizzazione** per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

c4

Gruppi di categorie funzionali:

**a funzione abitativa**

- a1** abitazioni residenziali e relativi servizi; **(Cu B)**  
**a2** collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi); **(Cu B)**

**b funzioni terziarie**

- b1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; **(Cu B)**  
**b2** medie strutture di vendita:  
**1** medio-piccole strutture di vendita, **(Cu M)**

- |            |                                                                                                                                                                                                                                           |        |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 2          | medio-grandi strutture di vendita;                                                                                                                                                                                                        | (Cu M) |
| <b>b3</b>  | grandi strutture di vendita;                                                                                                                                                                                                              | (Cu A) |
| <b>b4</b>  | grandi strutture di vendita di livello superiore:                                                                                                                                                                                         |        |
| 1          | alimentari,                                                                                                                                                                                                                               | (Cu A) |
| 2          | non alimentari;                                                                                                                                                                                                                           | (Cu A) |
| <b>b5</b>  | funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;                                                                                                                                                                                          | (Cu A) |
| <b>b6</b>  | artigianato di servizio;                                                                                                                                                                                                                  | (Cu B) |
| <b>b7</b>  | attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni; | (Cu B) |
| <b>b8</b>  | studi professionali;                                                                                                                                                                                                                      | (Cu B) |
| <b>b9</b>  | funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private;                                                                                             |        |
| 1          | con affluenza fino a 100 persone,                                                                                                                                                                                                         | (Cu M) |
| 2.         | con affluenza superiore alle 100 persone                                                                                                                                                                                                  | (Cu A) |
| <b>b10</b> | pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc.a bassa affluenza di pubblico);<br>con affluenza fino a 100 persone                                                                                                                                | (Cu M) |
| <b>b11</b> | autorimesse e parcheggi pubblici e privati;                                                                                                                                                                                               | (Cu n) |
| <b>b12</b> | impianti sportivi scoperti a servizio esclusivo della residenza                                                                                                                                                                           | (Cu B) |
| <b>b13</b> | strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;                                                                                                       | (Cu B) |
| <b>c</b>   | <b>funzioni produttive manifatturiere</b>                                                                                                                                                                                                 |        |
| <b>c1</b>  | funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b7,                                                                                                                                      | (Cu M) |
| <b>c2</b>  | attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;                                                                                                                                                                                  | (Cu B) |
| <b>c3</b>  | attività di deposito a cielo aperto;                                                                                                                                                                                                      | (Cu M) |
| <b>c4</b>  | insediamento di tipo agro-industriale;                                                                                                                                                                                                    | (Cu M) |
| <b>c5</b>  | attività connesse all'autotrasporto delle merci                                                                                                                                                                                           | (Cu M) |
| <b>c6</b>  | impianti di distribuzione carburanti                                                                                                                                                                                                      | (Cu M) |
| <b>d</b>   | <b>funzioni agricole</b>                                                                                                                                                                                                                  |        |
| <b>d1</b>  | abitazioni agricole ;                                                                                                                                                                                                                     | (Cu n) |
| <b>d2</b>  | impianti e attrezzature per la produzione agricola:                                                                                                                                                                                       |        |
| 1          | depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;                                                                                                                                                                 | (Cu n) |
| 2          | rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola;                                                                                                                                                      | (Cu n) |
| 3          | allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;                                                                                                                                                        | (Cu n) |
| 4          | serre permanenti o mobili per colture aziendali;                                                                                                                                                                                          | (Cu n) |
| 5          | serre permanenti o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale;                                                                                                                                                        | (Cu M) |
| 6          | impianti di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali e interaziendali;                                                                 | (Cu M) |
| 7          | ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata ;                                                                                                                 | (Cu B) |
| <b>d3</b>  | ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:                                                                                                                                                                                |        |
| 1          | laboratori per la ricerca,                                                                                                                                                                                                                | (Cu B) |
| 2          | foresterie aziendali,                                                                                                                                                                                                                     | (Cu B) |
| 3          | consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,                                                                                                                                                            | (Cu M) |
| 4          | agriturismo;                                                                                                                                                                                                                              | (Cu B) |
| <b>d4</b>  | Colture intensive:                                                                                                                                                                                                                        |        |
| 1          | attività di lavorazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;                                                                                                                                                     | (Cu M) |
| <b>d5</b>  | allevamenti aziendali o interaziendali;                                                                                                                                                                                                   | (Cu n) |
| <b>d6</b>  | impianti zootecnici intensivi;                                                                                                                                                                                                            | (Cu M) |
| <b>d7</b>  | infrastrutture tecniche di difesa del suolo                                                                                                                                                                                               | (Cu n) |
| <b>d8</b>  | Allevamento, ricovero, cura, addestramento animali domestici                                                                                                                                                                              | (Cu B) |

**e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**

- |           |                                                                                                                                   |               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>e1</b> | alberghi e motel;                                                                                                                 | <b>(Cu A)</b> |
| <b>e2</b> | spazi espositivi, fieristici e congressuali;                                                                                      | <b>(Cu A)</b> |
| <b>e3</b> | altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc)               | <b>(Cu M)</b> |
| <b>e4</b> | Campeggi e villaggi turistici                                                                                                     | <b>(Cu A)</b> |
| <b>e5</b> | altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper, ecc. | <b>(Cu n)</b> |
| <b>e6</b> | ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico) con affluenza maggiore di 100 persone                             | <b>(Cu A)</b> |

**c5**

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 indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Per gli immobili censiti nel NCT come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile (abitativa o non abitativa).

**c6**

L'insediamento delle associazioni di promozione sociale è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti e il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo.

**c7**

Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

## **TITOLO II TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

### **CAPO 2.A SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO**

#### **Art. 2.1 Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma e l'identità culturale del territorio**

c1

Il PSC disciplina la tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica del territorio comunale secondo i seguenti Sistemi, zone ed elementi:

- a) Sistema forestale e boschivo (art. 2.1 delle Norme del PSC);
- b) Sistema delle aree agricole (art. 2.2 delle Norme del PSC);
- c) Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.3 delle Norme del PSC);
- d) Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.4 delle Norme del PSC);
- e) Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (art. 2.5 delle Norme del PSC);
- f) Zone ed elementi di interesse storico - archeologico (art. 2.6 delle Norme del PSC);
- g) Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 2.7 delle Norme del PSC);
- l) Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 2.8 delle Norme del PSC);
- m) Elementi di interesse storico – testimoniale: Viabilità storica (art. 2.9 delle Norme del PSC);
- n) Elementi d'interesse storico – testimoniale: Viabilità panoramica (art. 2.10 delle Norme del PSC);
- o) Strutture d'interesse storico testimoniale (art. 2.11 delle Norme del PSC).

c2

Il RUE, per quanto di propria competenza, dettaglia nei successivi commi del presente articolo le modalità di attuazione di alcune disposizioni contenute nella disciplina del PSC relativa ai sistemi, zone ed elementi di cui al precedente comma 1.

#### **Art. 2.2 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico**

c1

Il PSC disciplina all'art. 2.6 ed individua nella tavola 4a, le seguenti zone ed elementi di interesse storico archeologico:

- b1) "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica",
- b2) "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti".

c2

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2.6 del PSC le aree di cui alla lettera "b1" sono soggette a "Vincolo archeologico di tutela" consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria a) ;
- manutenzione straordinaria b);
- restauro scientifico c);
- restauro e risanamento conservativo d);,
- ripristino tipologico e);
- demolizione i) senza ricostruzione di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

c3

Le aree con vincolo archeologico notificato in base alle procedure indicate dagli artt. 13 -15 del D.Lgs. n.42/2004 sono soggette alla specifica normativa statale.

c4

Il presente RUE, ai sensi del comma 6 dell'art. 2.6 delle Norme del PSC ed in collaborazione con la competente Soprintendenza, ha inoltre individuato, nelle tavole 2, le aree b2) "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", a differente potenziale archeologico, così articolate:

b2-A: Zona ad alto potenziale: Area con stratificazione archeologica complessa accertata, di cui non è noto il grado di conservazione. L'area risulta interessata da notevoli presenze archeologiche già rinvenute o motivatamente ritenute presenti;

b2-B: Zona a medio potenziale: Area con stratificazione archeologica accertata e/o con presumibile stratificazione archeologica, di cui non è nota la qualità e la quantità del deposito. L'area presenta una presumibile presenza di stratificazione archeologica desumibile sia da attestazioni dirette, quali rinvenimenti di strutture e/o stratificazioni archeologiche, sia indirette, quali fonti scritte e/o modelli insediativi;

c5

Nelle aree b2-A<sub>7</sub> e b2-B di cui al precedente comma 4 tutti gli interventi di nuova costruzione g1), di ampliamento g6) e i significativi movimenti di terra m) di cui all'Appendice A delle presenti Norme che prevedono scavi con profondità pari o superiore a **50 cm** sono **sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici**.

Il progetto dell'intervento deve essere preventivamente inviato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, corredato da:

- una breve relazione con descrizione dell'intervento, con particolare riguardo alle attività di scavo previste;
- planimetria CTR con localizzazione dell'intervento;
- progetto dell'edificio o dell'opera, corredato da piante, sezioni e/o prospetti con quote di riferimento relative alle operazioni di scavo.

La Soprintendenza per i Beni Archeologici, valutando la potenzialità dell'area) ed il tipo e le modalità di intervento, potrà vincolare la realizzazione dell'opera alle seguenti indagini da eseguirsi a carico della proprietà:

- verifiche archeologiche preventive (sondaggi e/o trincee);
- controlli archeologici in corso d'opera, prevedendo nell'eventualità di rinvenimenti archeologici, ampliamenti e/o approfondimenti di scavo.

Al termine delle eventuali indagini di cui sopra, acquisita da parte della Soprintendenza la relazione di indagine archeologica effettuata da Ditte archeologiche specializzate, verrà comunicato al Comune ed alla proprietà, il parere corredato da eventuali disposizioni di tutela.

c6

Per le **opere pubbliche ed infrastrutture** è richiesta la verifica preventiva dell'interesse archeologico secondo quanto disposto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163. I relativi progetti dovranno essere subordinati al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici, che fornirà le indicazioni sulle modalità con cui effettuare le indagini preventive.

c7

La normativa del presente articolo concorre, con quella statale, alla tutela del patrimonio archeologico nazionale; si rammenta che qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia del RUE, è sottoposto alle prescrizioni del D.Lgs. n. 42/2004.

c8

Le aree interessate da piani urbanistici attuativi sono soggette ad indagini preventive da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici e da effettuarsi preliminarmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 2.3 Elementi di interesse storico - testimoniale: Viabilità storica e panoramica**

c1



La viabilità storica e panoramica, costituita dall'asse storico della via Emilia che attraversa il territorio comunale e l'abitato di Forlimpopoli, è disciplinata agli artt. 2.9 e 2.10 del PSC.

c2

Lungo la viabilità di cui al comma 1 valgono le seguenti disposizioni:

- a) qualsiasi intervento, in particolare l'edificazione di nuovi manufatti edilizi, è vietato per una fascia di **m 20** dal bordo della viabilità e dovrà rispettare quanto disposto all'art. 2.10 del PSC;
- b) la nuova edificazione in ambito rurale che vada a collocarsi tra la via Emilia e la quinta collinare retrostante dovrà garantire, in ogni caso, la visibilità da questa delle quote superiori ai **m 50**. In sede di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere prodotto un elaborato che illustri quanto sopra e l'inserimento paesaggistico.
- c) sono vietate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.
- d) Il POC potrà disciplinare la demolizione e rilocalizzazione di unità abitative, produttive e di servizio ricadenti nelle fasce di rispetto di cui alla precedente lettera a) in ambiti consolidati o urbanizzabili.

#### **Art. 2.4 Divieto di installazioni pubblicitarie**

c1

Nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico - archeologico e nelle zone di tutela naturalistica, è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 28, comma 2, della Lr 20/2000, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

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

#### **Art. 2.5 Limitazioni delle attività di trasformazione d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali**

c1

Il PSC disciplina le limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali nel territorio comunale, Il RUE, per quanto di propria competenza, dettaglia le modalità di attuazione di alcune disposizioni contenute nella disciplina del PSC relativa alle **Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei** (art. 2.13 e art. 2.14 delle Norme del PSC):

- a) 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 quanto previsto in materia.
- b) Le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici devono essere, in alternativa:
  - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
  - recuperate, tramite vasche o serbatoi di raccolta, previo studio idrogeologico se interrati, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e dell'uso irriguo. Le vasche o serbatoi di raccolta fuori terra sono soggetti a SCIA, in quanto volume tecnico, ed alle prescrizioni da impartirsi dal Responsabile del Servizio relativamente all'impatto visivo.

In merito all'invarianza idraulica si applica quanto disposto al successivo [art 2.8](#).

- c) E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
- d) L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la SCIA per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di titolo abilitativo, dovrà

essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Tecnico di Bacino), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

## **Art. 2.6 Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica negli ambiti consolidati e nel territorio rurale**

c1

L'art. 47 delle Norme del PTCP disciplina i Rischi connessi alla sismicità del territorio provinciale definendo obiettivi ed indirizzi per la pianificazione comunale.

La Tavola 6 "Rischio sismico - Carta delle aree suscettibili di effetti locali" del PTCP costituisce documento analitico di indirizzo ai fini della microzonazione sismica comunale, ripartisce il territorio sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico ed individua per ciascuna di queste le necessarie indagini ed analisi di approfondimento, sotto elencate, che devono essere effettuate dagli strumenti di pianificazione comunale:

### **Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche (5)**

studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico;

microzonazione sismica: approfondimenti di II livello<sup>16</sup>; nelle aree prossime ai bordi superiori di scarpate o a quote immediatamente superiori agli ambiti soggetti ad amplificazione per caratteristiche topografiche, lo studio di microzonazione sismica deve valutare anche gli effetti della topografia<sup>17</sup>.

### **Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti (8)**

studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e dei cedimenti attesi;

microzonazione sismica: sono ritenuti sufficienti approfondimenti II livello<sup>18</sup> per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello<sup>19</sup> per la stima degli eventuali cedimenti;

c2

La Tavola 6 di PTCP di cui al precedente comma 1 deve essere recepita alla scala comunale dal PSC ed integrata ad una scala di maggior dettaglio dai diversi strumenti urbanistici comunali, per gli ambiti di rispettiva competenza, limitatamente a:

- a. il territorio urbanizzato, inteso come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione ed i lotti liberi interclusi, ai sensi dell'art. 28 comma 2 e art. A-5 comma 6 della L.R. 20/2000;
- b. il territorio urbanizzabile, inteso come le parti del territorio potenzialmente sottoposte a trasformazioni urbanistiche per l'espansione;
- c. le fasce di territorio riguardanti le reti infrastrutturali (per la mobilità, acquedottistiche, fognarie, energetiche e relativi impianti tecnologici) ed i corridoi destinati al potenziamento e alla razionalizzazione dei sistemi per la mobilità.

c3

Le indagini e le analisi devono essere estese ad un'adeguata fascia all'intorno dei territori e delle zone sopra citate, il cui comportamento è potenzialmente in grado di influenzare i risultati della microzonazione sismica. La zona da indagare e la scala di restituzione degli elaborati sono commisurate alla criticità, alle dimensioni dell'area ed all'importanza delle opere da realizzare.

---

<sup>16</sup> punto 2a § Disposizioni generali - § 4.1 - Secondo livello di approfondimento – analisi semplificata – Allegato A2 Delibera n. 112/2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.

<sup>17</sup> punto 2 Allegato A2 Delibera n. 112/2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.

<sup>18</sup> punto 2a § Disposizioni generali - § 4.1 - Secondo livello di approfondimento – analisi semplificata – Allegato A2 Delibera n. 112/2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.

<sup>19</sup> punto 2b § Disposizioni generali - § 4.2 - Terzo livello di approfondimento – analisi approfondita – Allegato A3 Delibera n. 112/2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.

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

### Art. 2.7 Pianificazione di bacino

c1

Il PSC recepisce le disposizioni dettate negli atti di pianificazione dell'Autorità di Bacino Regionale dei Fiumi Romagnoli in materia di:

- Sicurezza idraulica di cui all'art. 2.16 delle Norme del PSC;
- Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica di cui all'art. 2.17 delle norme del PSC
- Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano di cui all'art. 2.18 delle norme del PSC
- Rischi connessi alla subsidenza di cui all'art. 2.19 delle norme del PSC

Tali disposizioni sono pertanto recepite dal RUE e dovranno essere richiamate nel POC ed applicate in sede di approvazione dei PUA e del rilascio dei titoli abilitativi.

### Art. 2.8 Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica

c1

Il PSC all'art. 2.17 assume l'obiettivo dell'invarianza idraulica delle trasformazioni: la trasformazioni di un'area non devono provocare un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

c2

Al fine di garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche, dovranno essere adottati gli accorgimenti e le procedure previste dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 350 del 17-3-2003.

c3

La norma si applica a **tutti gli interventi di trasformazione urbanistica che comportino un ampliamento delle superfici impermeabilizzate**, coperte cioè da volumi edilizi o da pavimentazioni non permeabili, secondo quanto indicato al successivo comma 4.

c4

I soggetti che rilasciano i titoli abilitativi sono tenuti al controllo del rispetto dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 9 della Normativa tecnica del Piano Stralcio. D'intesa con la competente Autorità di bacino gli interventi sono stati articolati come segue<sup>20</sup>:

1. Interventi su superfici di estensione fino a 0,1 ha (Trascurabile impermeabilizzazione potenziale).  
Istruttoria a cura del Comune interessato.
2. Interventi su superficie compresa tra 0,1 e 1 ha con superficie impermeabile minore del 30% (Modesta impermeabilizzazione potenziale).  
Istruttoria a cura del Comune interessato che potrà essere supportata da parere tecnico preventivo del Servizio Tecnico di Bacino Romagna qualora riguardino aree complesse o interessate da particolari fragilità ambientali.
3. Interventi su superficie compresa tra 0,1 e 1 ha con superficie impermeabile maggiore del 30% (Significativa impermeabilizzazione potenziale).  
L'istruttoria del Comune interessato dovrà essere supportata da parere tecnico preventivo del Servizio Tecnico di Bacino Romagna.
4. Interventi su superficie maggiore di 1 ha (Significativa e marcata impermeabilizzazione potenziale).  
L'istruttoria del Comune interessato dovrà essere supportata da parere tecnico preventivo del Servizio Tecnico di Bacino Romagna.

Gli elaborati tecnici relativi all'invarianza idraulica (relazione tecnica, planimetrie e calcoli), qualora sia necessario il parere tecnico preventivo del STB, dovranno essere redatti in ulteriori due copie ed

---

<sup>20</sup> Con riferimento alla tabella 1 punto 7.1 della Direttiva Inerente le verifiche idrauliche in attuazione al Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico – Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli

allegati direttamente alle richieste di Titolo Abilitativo<sup>21</sup> (Permesso di Costruire e PUA) in quanto sarà la stessa Amministrazione Comunale a trasmetterle al suddetto Servizio.

## **Art. 2.9 Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano**

c1

Nelle tavole 2 del RUE, secondo quanto disposto dall'art. 2.18 delle norme del PSC, sono individuati i pozzi e le opere di presa delle acque destinate all'uso potabile, per i quali trovano applicazione la definizione delle zone di rispetto definite dal D.P.R. 236/88 e D.Lgs. 152/2006.

c2

Le zone di rispetto dei pozzi e delle opere di presa (sorgenti) sono assoggettate a due tipi di protezione:

- a) protezione dinamica, costituita dalla attivazione e gestione di un sistema di monitoraggio delle acque in afflusso al punto di captazione, in grado di consentire una verifica periodica dei parametri qualitativi e quantitativi e di segnalare con sufficiente tempo di sicurezza eventuali variazioni significative;
- b) protezione statica, costituita dai divieti, vincoli e regolamentazioni finalizzati alla prevenzione del degrado qualitativo e quantitativo delle acque in afflusso verso la captazione.

c3

La definizione di tali zone di rispetto e le disposizioni di tutela collegate sono finalizzate ad impedire, o minimizzare, il rischio di infiltrazioni contaminanti dalla superficie topografica o dal sottosuolo alterato che non possano essere rilevate in tempo utile dal sistema di protezione dinamica. 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 **m 200** 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 quali - quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto.

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 Delibera C.R. n. 570/97 e della

Delibera G.R. n. 641/98, 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
- d) realizzazione di nuove infrastrutture viarie

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 e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del presente RUE sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

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

### Art. 2.10 I Siti della Rete Natura 2000

c1

Il PSC riporta nella tavola 2b la perimetrazione delle aree appartenenti alla Rete Natura 2000 definite "Meandri del fiume Ronco" (SIC) IT4080006 e, all'art. 2.20 delle relative norme, definisce le azioni di tutela e valorizzazione; il RUE recepisce tali disposizioni e, con particolare riferimento agli interventi edilizi in territorio rurale, tutela le componenti di interesse ecologico finalizzati ad una qualificazione dell'area ai fini della biodiversità complessiva.

c2

Con l'Accordo territoriale, ai sensi dell'art. 15 Lr 20/2000, tra la Provincia di Forlì, l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e i Comuni di Forlì e Forlimpopoli per la "riqualificazione fluviale del tratto Ronco – Bidente tra il ponte della via Emilia ed il ponte della SP 37" (approvato con del. CC 13/2013) sono state individuati obiettivi e proposte per la complessiva riqualificazione ambientale di tali aree che il presente RUE recepisce ed individua nelle tavole 1.

## **TITOLO III    DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO, URBANIZZABILE E RURALE**

### **CAPO 3.A        DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 3.1    Perequazione urbanistica e trasferimenti di potenzialità edificatorie**

##### **Art. 3.1.1   Perequazione urbanistica**

c1

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

c2

A norma dell'art. 7 della Lr 20/2000 tutti gli ambiti individuati dal PSC destinati alla trasformazione o alla riqualificazione urbanistica sono soggetti a perequazione. Il PSC ha provveduto, all'art. 3.1 delle Norme, alla classificazione degli ambiti, e, nelle relative schede prevede per ciascun ambito un indice di tipo perequativo che rappresenta la massima insediabilità compatibile con le caratteristiche dell'area.

c3

L'indice perequativo può essere differenziato e modificato nel rispetto dei criteri definiti al comma 1 dell'art. 3.2 delle Norme del PSC, che condizionano il valore di mercato e quindi la fattibilità dell'intervento.

Spetta al POC, compatibilmente con le caratteristiche dell'area:

- provvedere alla perimetrazione dei comparti attuativi;
- precisare l'indice perequativo attribuito agli ambiti nel rispetto di quanto indicato al comma 5, dell'art. 3.2 delle Norme del PSC.

Il RUE recepisce tale disciplina con le precisazioni di cui ai commi successivi.

##### **Art. 3.1.2   Trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi**

c1

I trasferimenti di potenzialità edificatoria sono ammessi al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- a) depotenziamento del carico urbanistico nei sub-ambiti consolidati con il conseguente raggiungimento di obiettivi di qualità nel reperimento di ulteriori standard a verde, a parcheggio, per dotazioni territoriali;
- b) miglioramento della qualità dei tessuti urbani tramite la riconfigurazione di cortine edilizie, l'ampliamento della sede della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale esistente, l'incremento delle aree a verde e di spazi pubblici quali piazze e altri luoghi d'incontro;
- c) delocalizzazione di residenze, attività o edifici non compatibili con i rispettivi contesti;
- d) delocalizzazione di edifici ricadenti in aree sensibili<sup>22</sup> e di rischio ambientale;
- e) compensazioni per acquisizione di aree per dotazioni territoriali;

che potranno avvenire anche tramite la cessione delle aree liberate o la realizzazione di opere pubbliche.

c2

I suoli interessati da trasformazioni, la misura delle potenzialità edificatorie e i suoli ricettori dei diritti edificatori sono puntualmente indicati nel POC e/o nel RUE.

---

<sup>22</sup> Per aree sensibili si intendono anche le fasce di rispetto infrastrutturale (strade, ferrovia, elettrodotti, ecc.).

c3

I suoli generatori di potenzialità edificatorie e quelli ricettori non debbono essere necessariamente contigui. I trasferimenti dovranno avvenire coerentemente agli usi, ai caratteri insediativi esistenti e/o previsti per lo specifico ambito o sub ambito e si attueranno previo inserimento nel **POC**, fatto salvo quanto previsto dal successivo [comma 4](#).

Il trasferimento di quote di edificabilità è recepita nella cartografia e nella normativa del POC e comporta la specificazione delle relative condizioni all'interno della convenzione di PUA fra il Comune ed i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio.

c4

Al fine di favorire interventi di riqualificazione diffusa negli ambiti consolidati, il **Rue** disciplina i seguenti trasferimenti di potenzialità edificatoria:

- a) verso "lotti ad indice zero", di cui all'art. [4.5 comma 3](#), sulla base di quanto disposto nelle Tabelle di cui al successivo comma [6](#), mediante specifico Bando ad evidenza pubblica, nel quale saranno specificati obiettivi, criteri, condizioni e modalità di attuazione;
- b) all'interno degli ambiti disciplinati dal Rue. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatorie all'interno del medesimo sub-ambito in quanto non sommabili alle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario assegnato.  
Eventuali modifiche alle destinazioni dei suoli devono essere indicate nella cartografia e negli elaborati del RUE.

c5

I contratti che trasferiscono potenzialità edificatorie sono soggetti a trascrizione, secondo quanto disposto all'art. 2643, comma 1 del Codice Civile.

c6

Poiché i suoli generatori e ricettori di potenzialità edificatorie possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori di mercato differenti per effetto delle loro caratteristiche posizionali.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie.

Tali valori indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili, nel trasferimento a distanza dei diritti edificatori, per ragguagliare le quantità di diritti edificatori afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (**Tabella 1**); mentre il passaggio da una destinazione d'uso ad un'altra è disciplinato dai coefficienti di conversione indicati nella **Tabella 2**.

Il POC verifica la sussistenza delle esigenze perequative e provvede a soddisfarle, ove necessario, impiegando il criterio illustrato.

Nella **Tabella 3** è indicato il metodo di calcolo delle quantità edificatorie derivanti da demolizione di edifici incongrui, per tipologia o funzione, nel territorio urbano.

Nella **Tabella 4** è indicato il metodo di calcolo delle quantità edificatorie derivanti da demolizione di edifici incongrui, per tipologia o funzione, nel territorio rurale.

Tali tabelle dovranno essere costantemente tenute aggiornate.



Tabella 1 - MATRICE ZONE

			Zona di atterraggio				
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B1	D1	E1	R1	
			Coefficienti di conversione				
		stato conservativo normale (€/mq)	1.900	1.600	1.550	1.250	
Zona di origine	B1	Centrale/CENTRALE	1.900	1,00	1,19	1,23	1,52
	D1	Pperiferica/PERIFERICA	1.600	0,84	1,00	1,03	1,28
	E1	Suburbana/SUBURBANA	1.550	0,82	0,97	1,00	1,24
	R1	Rurale/REGIONE AGRARIA 4	1.250	0,66	0,78	0,81	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - primo semestre 2012

**ESEMPI APPLICATIVI**

Zona di origine delle quantità edificatorie: <b>B1</b>	100 mq	Zona di atterraggio: <b>D1</b>
Coefficiente di conversione	1,19	
Quantità edificatorie trasferite nella zona <b>D1</b>	$100 \times 1,19 =$	119 mq

**Tabella 2 - MATRICE USI**

DESTINAZIONI D'USO		NUOVA DESTINAZIONE										
		residenziale	commerciale			terziaria		produttivo		servizi	turistico alberghiero	
			piccole strutture di vendita	medie strutture di vendita	grandi strutture di vendita	uffici	direzionale	in tessuti ad alta densità	in tessuti a bassa densità			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	residenziale	1,00	0,97	2,71	3,80	1,00	1,36	2,29	3,39	2,00	1,67	
	commerciale	piccole strutture di vendita	1,03	1,00	2,79	3,90	1,03	1,39	2,35	3,48	2,05	1,71
		medie strutture di vendita	0,37	0,36	1,00	1,40	0,37	0,50	0,84	1,25	0,74	0,61
		grandi strutture di vendita	0,26	0,26	0,71	1,00	0,26	0,36	0,60	0,89	0,53	0,44
	terziaria	uffici	1,00	0,97	2,71	3,80	1,00	1,36	2,29	3,39	2,00	1,67
		direzionale	0,74	0,72	2,00	2,80	0,74	1,00	1,69	2,50	1,47	1,23
	produttiva	capannoni in tessuti ad alta densità	0,44	0,43	1,19	1,66	0,44	0,59	1,00	1,48	0,87	0,73
		capannoni in tessuti a bassa densità	0,29	0,29	0,80	1,12	0,29	0,40	0,67	1,00	0,59	0,49
	servizi		0,50	0,49	1,36	1,90	0,50	0,68	1,14	1,70	1,00	0,83
	turistico alberghiero		0,60	0,58	1,63	2,28	0,60	0,81	1,37	2,04	1,20	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - primo semestre 2012

**ESEMPI APPLICATIVI**

ESEMPIO 1	<b>PRODUTTIVO</b>	sup. di origine	100,00	mq	<b>RESIDENZIALE</b> nuova destinazione
	In tessuti ad alta densità	coeff. di conversione	0,44		
	destinazione originaria	sup. convertita	43,68	mq	
ESEMPIO 2	<b>TERZIARIO DIREZIONALE</b>	sup. di origine	100,00	mq	<b>RESIDENZIALE</b> nuova destinazione
		coeff. di conversione	0,74		
	destinazione originaria	sup. convertita	73,68	mq	

Coefficienti per il ragguaglio della  
Sul di edifici esistenti a Sul  
residenziale da edificare

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,08
Direzionale	2,21
Produttivo	1,31
Magazzino	0,88

Stato conservativo	
ottimo	1,00
buono	0,80
discreto	0,60
scadente	0,40
peissimo	0,20

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	25%
attività con impianti	40%
di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	20%

**Tabella 3 - RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA - CONTESTO URBANO**

Calcolo delle quantità edificatorie

Località	Catasto		PROPRIETA'	Uso attuale	Superficie Lotto	Indice (mq/mq)	Potenzialità edificatoria h (mq)	Stato di fatto			Coefficienti di ragguaglio					Previsione						
	foglio	part.						Sup. a piano a (mq)	n. piani b	SUL esistente a * b = c (mq)	Destinazione d'uso (d)	Stato conservativo condizione coefficiente (e)	f= d * e	Occupazione		Incentivo al trasferimento (f)	Coef. ragguaglio f + f% = g	SUL da esistente c * g = s (mq)	Totale SUL intervento s+h= S (mq)	quantità edificatorie		aree da cedere
														ai	pi					da realizzare in loco	da trasferire	
							0,00				0,00				0%	0,00	0,00	0,00				
							0,00				0,00				0%	0,00	0,00	0,00				
							0,00				0,00				0%	0,00	0,00	0,00				
							0,00				0,00				0%	0,00	0,00	0,00				



Coefficienti per il ragguglio della Sul di edifici esistenti a Sul residenziale da edificare

Uso attuale	
Fabbricato di servizio	0,55
Capannone industriale-commerciale	0,50
Capannone agricolo	0,25
Tettoia	0,10

Stato conservativo	
ottimo	1,00
buono	0,80
discreto	0,60
scadente	0,40
peissimo	0,20

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere	25%

**Tabella 4 - EDIFICI INCONGRUI RURALI**

Calcolo delle quantità edificatorie

Località	Catasto		PROPRIETA'	Uso attuale	Stato di fatto			Coefficienti di ragguglio						Previsione			
	foglio	part.			Sup. a piano <i>a (mq)</i>	n.piani <i>b</i>	SUL esistente <i>a * b = c (mq)</i>	Destinazione d'uso (d)	Stato conservativo		Occupazione	Incentivo al trasferimento (f)	Coef. ragguglio <i>f + f% = g</i>	SUL da esistente <i>c * g = s (mq)</i>	quantità edificatorie		aree da cedere
									condizione	coefficiente (e)					sì	no	
							0,55	1,00	0,55		0%	0,55	0,00				
							0,50	1,00	0,50		0%	0,50	0,00				
							0,25	0,60	0,15		0%	0,15	0,00				
							0,10	0,60	0,06		0%	0,06	0,00				

### **Art. 3.2 Articolazione del territorio in ambiti**

c1

Il territorio urbano è articolato in:

- ambiti di conservazione A-7 (disciplinati dal PSC);
- ambiti urbani consolidati A-10 e ambiti specializzati per attività produttive A-13 esistenti articolati in sub ambiti (disciplinati del presente RUE);

c2

Il territorio urbanizzabile è articolato in:

- ambiti per nuovi insediamenti A-12 (disciplinati dal PSC e dal POC);
- nuovi ambiti specializzati per attività produttive A-13 (disciplinati dal PSC e dal POC);
- ambiti da riqualificare a destinazione residenziale A-11 (disciplinati dal PSC e dal POC);
- ambiti da riqualificare a destinazione produttiva A-11 (disciplinati dal PSC e dal POC);

c3

Il territorio rurale è articolato in:

- aree di valore naturale e ambientale (art. A-17)
- ambiti di agricoli di rilievo paesaggistico A-18
- Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19):
  - 1 specializzata di pianura (art. A-19.1)
  - 2 di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola ed olivicola (art. A-19.2)
- ambiti agricoli periurbani A-20

Tali aree ed ambiti sono disciplinati dal PSC e dal presente RUE.

c4

Il RUE inoltre individua nelle tavole 1 e disciplina, nelle Schede di analisi e disciplina particolareggiata di cui agli elaborati [ERs](#), gli edifici isolati di pregio storico - culturale e testimoniale, diversi da quelli disciplinati dal PSC al Titolo VII, nonché quelli di recente costruzione presenti nel territorio rurale (elaborati [ERr](#)).

## **CAPO 3.B TERRITORIO URBANO**

### **Art. 3.3 Obiettivi di intervento**

c1

Sono Ambiti Urbani le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi intensivi di riqualificazione.

c2

Negli Ambiti Urbani, la pianificazione urbanistica comunale persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

c3

In base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti gli Ambiti Urbani sono articolati in Sub-ambiti, dove, sulla base delle tipologie edilizie prevalenti, sono ammessi interventi edilizi diretti pertinenziali e di nuova costruzione al fine di attuare il completamento, la qualificazione funzionale ed edilizia del tessuto urbano e degli edifici esistenti, in attuazione di quanto indicato al precedente comma 2.

c4

Interventi edilizi e funzioni diverse da quelle ammesse nel presente [Capo 3B](#) potranno eventualmente essere attuate solo previo inserimento nel POC, che ne definirà le condizioni di trasformazione.

### Art. 3.4 Ambiti urbani consolidati A10

#### Art. 3.4.1 Individuazione dei sub-ambiti

c1

Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il RUE 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:

- **A10a Sub ambiti residenziali di completamento:** tessuti urbani, prevalentemente residenziali, a media densità edilizia, in cui si prevede il completamento e miglioramento dell'edificato esistente e delle dotazioni territoriali.
- **A10b Sub ambiti residenziali di riarticolazione urbana:** tessuti urbani residenziali prevalentemente aggregati da riorganizzare prevedendo il miglioramento delle infrastrutture esistenti e nuove attrezzature e spazi collettivi.
- **A10c Sub ambiti residenziali pianificati:** tessuti urbani composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali a schiera, in linea e talvolta da tipi mono-bifamiliari, derivati da progettazione unitaria.
- **A10d Sub ambiti residenziali da riqualificare:** tessuti urbani di margine a bassa densità edilizia, scarsamente infrastrutturati e composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono bifamiliari.

#### Art. 3.4.2 Funzioni ammesse

c1

Nei sub-ambiti consolidati A10 indicati nel precedente comma 1 sono ammessi, salvo diverse prescrizioni riportate nella specifica disciplina relativa ai sub ambiti di cui al successivi articoli, le seguenti funzioni:

##### a funzione abitativa

- a1 abitazioni residenziali e relativi servizi;
- a2 collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi)

##### b funzioni terziarie

- b1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
- b2 medie strutture di vendita<sup>23</sup>:
  - 1 medio-piccole strutture di vendita,
  - 2 medio-grandi strutture di vendita;
- b3 grandi strutture di vendita (solo se presenti);
- b4 grandi strutture di vendita di livello superiore (solo se presenti):
  - 1 alimentari,
  - 2 non alimentari;
- b5 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- b6 artigianato di servizio;
- b7 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni;
- b8 studi professionali;
- b9 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:
  - 1 con affluenza fino a 100 persone,
- b10 pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc. a bassa affluenza di pubblico):

---

<sup>23</sup> Le nuove medie e grandi strutture di vendita sono disciplinate dal PTCP.

- con affluenza fino a 100 persone
- b11** autorimesse e parcheggi pubblici e privati
- b12** impianti sportivi scoperti a servizio esclusivo della residenza
- c funzioni produttive manifatturiere**
  - c1** funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b7, solo se presenti e compatibili;
  - c2** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi (solo se presenti e compatibili);
  - c6** impianti di distribuzione carburanti (solo se presenti e compatibili);
- e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
  - e1** alberghi e motel;
  - e2** spazi espositivi, fieristici e congressuali;
  - e3** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc);
  - e6** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico);  
con affluenza maggiore di 100 persone

c2

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.

c3

Sono vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali.

#### **Art. 3.4.3 Interventi edilizi ammessi**

c1

Gli interventi ammessi negli Ambiti Urbani sono differenziati per Sub-ambiti. Sono di norma ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m)** dell' Appendice **A** alle presenti Norme con le limitazioni e condizioni stabilite per i particolari sub ambiti di cui ai successivi articoli:

c2

Negli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, in tutti i sub ambiti consolidati A10, è consentito, ai sensi della Lr 11/1998, il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto di edifici esistenti ed ultimati entro la data di entrata in vigore della suddetta legge. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile media di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa;
- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia f) con aumento di carico urbanistico ai fini della determinazione degli oneri di costruzione e del reperimento delle dotazioni territoriali ovvero della loro monetizzazione nei casi ammessi. Tali interventi sono inoltre subordinati al reperimento dei parcheggi privati pertinenziali.

**Art. 3.4.4 Sub-ambiti residenziali di completamento A10a**

c1

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>	
Completamento e qualificazione dei tessuti urbani e realizzazione di nuove dotazioni territoriali di verde pubblico e parcheggi.	
<b>b) Funzioni e interventi edilizi ammessi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le funzioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 3.4.2.</li> <li>- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), i), l), m) dell' Appendice A alle presenti Norme.</li> </ul>	
<b>c) Indici e parametri edilizi</b>	
Gli interventi di Nuova Costruzione g) e pertinenziali (inferiori al 20% della Sul dell'edificio principale) sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:	
<b>if</b> Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>0,60</b> mq/mq <b>1,00</b> mq/mq per gli edifici con prevalente funzione e1) ed e2)
<b>H max</b>	<b>9,50</b> m
Numero massimo dei piani fuori terra	<b>3</b>
<b>Dcp</b> Distanza dai confini di proprietà	<b>5,00</b> m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti antistanti (art. 9 DM 1444/1968)	<b>10,00</b> m
<b>Dcs</b> Distanza dal confine stradale	L'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada e comunque non inferiore a m 3,00; ove l'edificio oggetto dell'intervento risulti in posizione isolata rispetto all'edificato contiguo lungo strada, la distanza dovrà essere m 5,00. Sono fatte salve diverse disposizioni derivate dal Codice della Strada.
<b>Ivl</b> Indice di Visuale libera	<b>0,5</b>
<b>Sp</b> Superficie permeabile minima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>25%</b> della SF per gli edifici con prevalente funzione abitativa (a);</li> <li>- <b>12,5%</b> della SF per gli edifici con prevalente funzione diversa da quella abitativa;</li> </ul> con le prescrizioni di cui all' art. 4.14 (Requisiti e modalità di sistemazione delle aree pertinenziali).



**d) Disposizioni particolari**

1

Negli interventi di Nuova costruzione g.1) deve essere sempre garantita l'accessibilità al lotto direttamente dalla via pubblica.

2

Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE, sprovvisti di adeguate autorimesse, ne è consentita la nuova costruzione, in deroga all'indice fondiario, con i seguenti limiti e condizioni:

- Sul massima: 30 mq per alloggio;
- H massima: m 2.70;
- Dcp: m 1,50 e nei limiti del codice civile. E' inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.
- non dovranno essere presenti aperture (porte, finestre, vedute, ecc.) nelle pareti poste ad una distanza inferiore a m 5,00 dai confini di proprietà;

Valgono inoltre tutte gli ulteriori e diversi indici e parametri edilizi di cui alla precedente lettera c).

3

E' ammesso nell'area di pertinenza di un edificio esistente, in deroga all'indice fondiario, un casottino prefabbricato in legno di mq 4 con funzione di deposito attrezzi per la manutenzione del verde privato alle condizioni di cui al precedente numero 2.

4

Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE possono essere realizzati, in deroga agli indici fondiari del sub ambito, dei soppalchi aventi i requisiti minimi di cui all'art. 1.6 lettera e.6.

5

Negli interventi di nuova costruzione g1) per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione, totale o parziale, di edifici esistenti aventi destinazioni d'uso compatibili con il presente sub ambito, la Sul massima è pari a quella esistente, regolarmente autorizzata, nel caso in cui risulti maggiore della Sul ammissibile in applicazione dell'indice fondiario.

6

In caso di edifici con destinazione d'uso, alla data di adozione del presente RUE, non compatibili (produttivi - artigianali o magazzini - depositi) con il presente sub ambito, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di un nuovo edificio con funzioni compatibili o il cambio d'uso dell'esistente solo qualora la tipologia edilizia sia compatibile con le nuove funzioni ed il contesto residenziale:

- nel medesimo lotto sulla base della base dei coefficienti stabiliti nelle Tabelle di cui all'art. 3.1;
- nei lotti ad indice zero secondo quanto disposto al comma 7 dell'art. 3.1.

**e) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità degli interventi è subordinata:

- al reperimento delle dotazioni territoriali, ovvero monetizzazione nei casi previsti, e dei parcheggi privati pertinenziali di cui all'art. 4.6;
- alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;
- al mantenimento dell'invarianza idraulica di cui al precedente art. 2.8;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

**Art. 3.4.5 Sub-ambiti residenziali di riarticolazione urbana A10b**

c1

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>	
Miglioramenti strutturali ed adeguamenti igienico funzionali, riqualificazione del tessuto, dell'infrastrutturazione viaria e realizzazione di nuove dotazioni territoriali.	
<b>b) Funzioni e interventi edilizi ammessi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le funzioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 3.4.2.</li> <li>- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), i), l), m) dell' Appendice A alle presenti Norme;</li> </ul>	
<b>c) Indici e parametri edilizi</b>	
Gli interventi di Nuova Costruzione g) sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:	
<b>Sul max</b>	Sono ammessi unicamente ampliamenti del <b>10%</b> fuori sagoma della Sul esistente regolarmente autorizzata.
<b>H max</b>	Quella dell'edificio esistente, sono fatti salvi interventi di miglioramento strutturale per un incremento in altezza $\leq$ cm <b>40</b> e di adeguamento ai Requisiti igienico-sanitati (Allegato 1) delle altezze interne .
<b>Dcp</b> Distanza dai confini di proprietà	<b>3,00</b> m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti antistanti (art. 9 DM 1444/1968)	<b>10,00</b> m
<b>Dcs</b> Distanza dal confine stradale	L'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada, ove l'edificio oggetto dell'intervento risulti in posizione isolata rispetto all'edificato contiguo lungo strada, la distanza dovrà essere m <b>5,00</b> . Sono fatte salve diverse disposizioni derivate dal Codice della Strada.
<b>Ivl</b> Indice di Visuale libera	<b>0,5</b>

#### **d) Disposizioni particolari**

1

Gli edifici aggregati non possono essere sostituiti da edifici isolati; dovrà essere conservato o ripristinato l'allineamento esistente, a cortina continua, delle facciate sul fronte strada, sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione urbanistica h).

2

Gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativi, ad esclusione della Manutenzione straordinaria b), sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti precari e alla riqualificazione dei fronti strada mediante l'eliminazione degli elementi incongrui eventualmente presenti (balconi e corpi aggettanti, rivestimenti murari in materiale non compatibile con il contesto, ecc.).

3

Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE, sprovvisti di adeguate autorimesse, ne è consentita la nuova costruzione con i seguenti limiti e condizioni:

- Sul massima: 30 mq per alloggio (in aggiunta all'ampliamento del 10% di cui alla precedente lettera c);
- H massima: m 2.70;
- Dcp: m 1,50 e nei limiti del codice civile. E' inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.
- non dovranno essere presenti aperture (porte, finestre, vedute, ecc.) nelle pareti poste ad una distanza inferiore a m 5,00 dai confini di proprietà;

Valgono inoltre gli ulteriori e diversi indici e parametri edilizi di cui alla precedente lettera c).

4

E' inoltre ammesso nell'area di pertinenza di un edificio esistente, in aggiunta all'ampliamento del 10% di cui alla precedente lettera c), un casottino prefabbricato in legno di mq 4 con funzione di deposito attrezzi per la manutenzione del verde privato alle condizioni di cui al precedente numero

3.

5

Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE possono essere realizzati dei soppalchi aventi i requisiti minimi di cui all'art. 1.6 lettera e.6.

6

In caso di edifici con destinazione d'uso, alla data di adozione del presente RUE, non compatibili (produttivi - artigianali o magazzini - depositi) con il presente sub ambito, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di un nuovo edificio con funzioni compatibili o il cambio d'uso dell'esistente solo qualora la tipologia edilizia sia compatibile con le nuove funzioni ed il contesto residenziale:

- nel medesimo lotto sulla base della base dei coefficienti stabiliti nelle Tabelle di cui all'art. 3.1;
- nei lotti ad indice zero secondo quanto disposto al comma 7 dell'art. 3.1.

#### **e) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità degli interventi è subordinata:

- al reperimento delle dotazioni territoriali, ovvero monetizzazione nei casi previsti, e dei parcheggi privati pertinenziali di cui all'art. 4.6;
- alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;
- al mantenimento dell'invarianza idraulica di cui al precedente art. 2.8;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

### Art. 3.4.6 Sub-ambiti residenziali pianificati A10c

c1

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
Tessuti edilizi completi per infrastrutturazione e dotazioni.
<b>b) Funzioni e interventi edilizi ammessi</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Le funzioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 3.4.2.</li><li>- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), f), i), l) e m) dell' Appendice A alle presenti Norme. Sono fatte salve le disposizioni contenute agli art.li 1.3 comma 3 e 1.4 comma 3.</li><li>- E' ammesso nell'area di pertinenza di un edificio esistente, in deroga all'indice fondiario, un casottino prefabbricato in legno come disposto all'art. 3.4.5, lettera d), comma 4.</li><li>- Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi<sup>24</sup> già previsti nei PUA approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.<sup>25</sup></li></ul>

---

<sup>24</sup> In recepimento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della D.A.L. n. 279 del 04.02.2010 è stabilito che fino alla scadenza del primo POC rimangono in vigore le definizioni del Rue previgente, successivamente dovranno essere utilizzate quelle del presente Rue e l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto potrà essere incrementato di 0,15.

**Art. 3.4.7 Sub-ambiti residenziali da riqualificare A10d**

c1

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
Riqualificazione dei tessuti mediante realizzazione e/o miglioramento delle reti infrastrutturali e delle attrezzature e spazi collettivi e mitigazione degli impatti ambientali,.
<b>b) Funzioni e interventi edilizi ammessi</b>
- Le funzioni ammesse sono quelle di cui all' art. 3.4.2. - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), <del>h)</del> -i), l), m) dell' Appendice A alle presenti Norme.

<b>c) Indici e parametri edilizi</b>	
Gli interventi di Nuova Costruzione g) sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:	
<b>Sul max</b>	Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante al Rue sono ammessi ampliamenti del <b>10%</b> , fuori sagoma, della Sul esistente regolarmente autorizzata oltre al recupero dei sottotetti di cui al comma 2 dell'art. 3.4.3. Si veda anche Appendice B alle presenti norme (Aree di riqualificazione diffusa).
<b>H max</b>	<b>6,50 m</b> ;
<b>Dcp</b> Distanza dai confini di proprietà	<b>5,00 m</b> , è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti antistanti (art. 9 DM 1444/1968)	<b>10,00 m</b>
<b>Dcs</b> Distanza dal confine stradale	L'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada e comunque non inferiore a m <b>3,00</b> ; ove l'edificio oggetto dell'intervento risulti in posizione isolata rispetto all'edificato contiguo lungo strada, la distanza dovrà essere m <b>5,00</b> . Sono fatte salve diverse disposizioni derivate dal Codice della Strada.
<b>Ivl</b> Indice di Visuale libera	<b>0,5</b>
<b>Sp</b> Superficie permeabile	<b>25%</b> della SF per gli edifici con prevalente funzione abitativa (a); - <b>12,5%</b> della SF per gli edifici con prevalente funzione diversa da quella abitativa; con le prescrizioni di cui all' art. 4.14 (Requisiti e modalità di sistemazione delle aree pertinenziali).

**d) Disposizioni particolari**

1

Gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo, ad esclusione della Manutenzione straordinaria b), sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti precari.

2

Negli interventi di Nuova costruzione g.1) deve essere sempre garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

3

Negli interventi di nuova costruzione g1) per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione, totale o parziale, di edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al Rue, la Sul massima è pari a quella esistente, regolarmente autorizzata, più l'eventuale ampliamento ammesso.

4

In caso di edifici con destinazione d'uso, alla data di adozione del presente RUE, produttivi/ artigianali o magazzini - depositi non compatibili con il contesto residenziale, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di un nuovo edificio con funzioni compatibili o il cambio d'uso dell'esistente solo qualora la tipologia edilizia sia compatibile con le nuove funzioni:

- nel medesimo lotto sulla base sulla base dei coefficienti stabiliti nella Tabella 3 di cui all'art. 3.1
- nei lotti ad indice zero secondo quanto disposto al comma 7 dell'art. 3.1.

**e) Ammissibilità degli interventi**

- al reperimento delle dotazioni territoriali, ovvero monetizzazione nei casi previsti, e dei parcheggi privati pertinenziali di cui all'art. 4.6;
- alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;
- al mantenimento dell'invarianza idraulica di cui al precedente art. 2.8;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

## Art. 3.5 Ambiti urbani consolidati A13

### Art. 3.5.1 Individuazione dei sub-ambiti

c1

Sono definiti ambiti urbani consolidati A13 le parti di territorio urbanizzato caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. Tali sub-ambiti possono contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

Il RUE individua l'esigenza generale di qualificare i tessuti urbanizzati 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 e funzionale, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:

- **A13a Sub-ambiti per attività produttive e terziarie di completamento:** tessuti urbani specializzati a funzioni produttive e terziarie da completare prevedendo il miglioramento delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali presenti all'interno o ai margini del tessuto.
- **A13b Sub-ambiti per attività produttive e terziarie da riconvertire:** tessuto urbano specializzato di notevoli dimensioni a funzione produttiva, in massima parte non in uso, localizzato nel territorio urbanizzato del Capoluogo.
- **A13c Sub-ambiti per attività produttive e terziarie pianificati:** tessuti produttivi pianificati derivati, in genere, da progettazione unitaria e composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi – commerciali.
- **A13d Sub-ambiti per attività produttive e terziarie da riqualificare:** tessuti urbani specializzati con funzioni produttive e terziarie di impianto "spontaneo" (via Melatello) da riqualificare mediante miglioramento e potenziamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione e delle dotazioni territoriali; tali tessuti sono composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi con la presenza di edifici abitativi.

### Art. 3.5.2 Funzioni ammesse

c1

Negli ambiti specializzati per attività produttive A13 esistenti sono ammesse le seguenti funzioni:

#### a funzione abitativa

- a1 abitazioni residenziali e relativi servizi, solo se presenti o connesse all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode);

#### b funzioni terziarie

- b1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
- b2 medie strutture di vendita<sup>26</sup>:
  - 1 medio-piccole strutture di vendita;
  - 2 medio-grandi strutture di vendita;
- b3 grandi strutture di vendita;
- b4 grandi strutture di vendita di livello superiore:
  - 1 alimentari,
  - 2 non alimentari;
- b5 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- b6 artigianato di servizio;
- b8 studi professionali;
- b9 funzioni di servizio (comprese le attività ricreative, sportive e sanitarie pubbliche e private):
  - 1 con affluenza fino a 100 persone,
  - 2 con affluenza superiore alle 100 persone
- b10 pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc. a bassa affluenza di pubblico);  
con affluenza fino a 100 persone
- b11 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;

---

<sup>26</sup> Le nuove medie e grandi strutture di vendita sono disciplinate dal PTCP.

**c funzioni produttive manifatturiere**

- c1** funzioni produttive di tipo manifatturiero;
- c2** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
- c3** attività di deposito a cielo aperto;
- c4** insediamento di tipo agro-industriale;
- c5** attività connesse all'autotrasporto delle merci;
- c6** impianti di distribuzione carburanti;

**d funzioni agricole**

- d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
  - 1** laboratori per la ricerca;
  - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;
  - 5** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc.
- d4 1** attività di lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;

**e funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione,**

- e1** alberghi;
- e2** spazi espositivi, fieristici e congressuali;
- e3** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, affittacamere e bed and breakfast);
- e6** ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico);  
con affluenza maggiore di 100 persone

c2

La funzione abitativa di cui al punto **a1** del precedente comma è ammessa con un massimo di un alloggio ad esclusivo servizio del custode dell'attività con i seguenti limiti e condizioni fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3:

- dovrà essere dichiarata il tipo di attività da insediarsi ed assicurare la tutela dal rumore e da altri fattori di disturbo;
- Sul max **mq 140** (l'uso in quantità superiore è ammesso solo se legittimamente preesistente alla data di adozione del RUE);
- l'alloggio sia collocato all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio produttivo o commerciale e sia dotato di tutti gli accorgimenti atti ad assicurare la tutela dal rumore e dagli altri fattori di disturbo.

c3

Nelle aree a prevalente funzione alberghiera (e1) sono ammessi alloggi per i proprietari e/o gestori dell'attività nel numero di 2 e di Sul massima di mq 200 ciascuno.

c4

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.

### **Art. 3.5.3 Interventi edilizi ammessi**

c1

Negli ambiti consolidati A13 esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m)** dell' Appendice **A** alle presenti Norme con le limitazioni e condizioni stabilite per i particolari sub ambiti di cui ai successivi articoli.



**Art. 3.5.4 Sub Ambiti per attività produttive e terziarie di completamento A13a**

c1

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>	
Completamento e qualificazione dei tessuti urbani, nuove dotazioni territoriali di parcheggi pubblici.	
<b>b) Funzioni ammesse ed interventi edilizi ammessi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le funzioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 3.5.2;</li> <li>- Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), i), l), m) dell' Appendice A alle presenti Norme.</li> </ul>	

<b>c) Indici e parametri edilizi</b>	
Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:	
<b>if</b> Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>0,60</b> mq/mq <b>1,00</b> mq/mq per gli edifici con prevalente funzione e1) ed e2)
<b>Dcp</b> Distanza dai confini di proprietà	<b>5,00</b> m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti antistanti (art. 9 DM 1444/1968)	<b>10,00</b> m
<b>Dcs</b> Distanza dal confine stradale	<b>5,00</b> m. Sono fatte salve diverse disposizioni derivate dal Codice della Strada.
<b>IvI</b> Indice di Visuale libera	<b>0,5</b>
<b>Sp</b> Superficie permeabile	<b>12,5%</b> della SF con le prescrizioni di cui all' art. 4.14 (Requisiti e modalità di sistemazione delle aree pertinenziali).

<b>d) Disposizioni particolari</b>	
1	
Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente RUE, sprovvisti di adeguate <u>autorimesse</u> , ne è consentita la nuova costruzione alle seguenti condizioni:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul massima: 30 mq per unità abitativa;</li> <li>- H massima: m 2.70;</li> <li>- Dcp: m 5,00;</li> </ul>	
Valgono inoltre gli ulteriori e diversi parametri edilizi di cui alla precedente lettera c).	
2	
Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE possono essere realizzati, in deroga agli indici fondiari del sub ambito, dei soppalchi aventi i requisiti di cui all'art. 1.6 lettera e.6 e delle pensiline a sbalzo, anche con nuovi pilastri in aderenza alle murature esistenti, con un aggetto massimo di m 4 alle seguenti condizioni:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dcp: m 3;</li> <li>- Dcs: m 3 fatte salve diverse disposizioni derivate dal Codice della Strada;</li> </ul>	
Valgono inoltre gli ulteriori e diversi parametri edilizi di cui alla precedente lettera c).	

<b>e) Ammissibilità degli interventi</b>	
L'ammissibilità degli interventi è subordinata:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- al reperimento delle dotazioni territoriali, ovvero monetizzazione nei casi previsti, e dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 4.6;</li> <li>- alla corresponsione, ove previsto, del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;</li> <li>- al mantenimento dell'invarianza idraulica di cui al precedente art. 2.8;</li> <li>- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;</li> <li>- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.</li> </ul>	

### Art. 3.5.5 Sub Ambiti per attività produttive e terziarie da riconvertire A13b (ex Sfir)

c1

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
L'area ex Sfir necessita di una completa riorganizzazione e riconversione a nuove funzioni d'interesse urbano e territoriale.
<b>b) Funzioni e interventi edilizi ammessi</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- sono ammesse le funzioni in essere regolarmente autorizzate;</li><li>- non sono ammessi cambi d'uso anche senza opere;</li><li>- in attesa della riconversione dell'area mediante POC o Accordo di Programma, gli interventi edilizi ammessi, al fine di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione complessiva dell'area, sono quelli di cui alle lettere a), b), i), l), m) dell' Appendice A alle presenti Norme.</li></ul>

### Art. 3.5.6 Sub Ambiti per attività produttive e terziarie pianificati A13c

c1

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>
Tessuti edilizi già completi per infrastrutturazione e dotazioni territoriali.
<b>b) Funzioni e interventi edilizi ammessi</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- le funzioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 3.5.2.</li><li>- gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), f), i), l) e m) dell' Appendice A alle presenti Norme. Sono fatte salve le disposizioni contenute agli art.li 1.3 comma 3 e 1.4 comma 3.</li><li>- Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE possono essere realizzati dei soppalchi aventi i requisiti di cui all'art. 1.6 lettera e.6.</li><li>- Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi<sup>27</sup> già previsti nei PUA approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.</li></ul>

---

<sup>27</sup> In recepimento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della D.A.L. n. 279 del 04.02.2010 si stabilisce che l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto potrà essere incrementato di 0,15.

**Art. 3.5.7 Sub Ambiti per attività produttive e terziarie da riqualificare A13d**

c1

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>	
Riqualificazione dei tessuti mediante realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione e delle attrezzature e spazi collettivi e mitigazione degli impatti ambientali.	
<b>b) Funzioni e interventi edilizi ammessi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le funzioni ammesse sono quelle di cui all' art. 3.5.2.</li> <li>- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m) dell' Appendice A alle presenti Norme con le prescrizioni di cui alle successive lettere.</li> </ul>	
<b>c) Indici e parametri edilizi</b>	
Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:	
<b>Sul max</b>	La Sul esistente fatti salvi gli interventi di cui all' Appendice B alle presenti norme (Aree di riqualificazione diffusa)
<b>H max</b>	<b>12,5 m</b> fatti salvi particolari corpi tecnici
Numero massimo dei piani fuori terra	<b>3</b>
<b>Dcp</b> Distanza dai confini di proprietà	<b>5,00 m</b> , è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti antistanti (art. 9 DM 1444/1968)	<b>10,00 m</b>
<b>Dcs</b> Distanza dal confine stradale	<b>5,00 m</b> . Sono fatte salve diverse disposizioni derivate dal Codice della Strada.
<b>Ivl</b> Indice di Visuale libera	<b>0,5</b>
<b>Sp</b> Superficie permeabile	<b>12,5%</b> della SF con le prescrizioni di cui all' art. 4.14 (Requisiti e modalità di sistemazione delle aree verdi pertinenziali)
<b>d) Disposizioni particolari</b>	
<p><b>1</b></p> <p>Negli edifici esistenti, alla data di adozione della presente Variante al RUE, sono <b>inoltre</b> ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi cui alle lettere a), b), d), f), i), l), m) dell' Appendice A alle presenti Norme;</li> <li>- la demolizione e la ricostruzione di un nuovo edificio con funzioni compatibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel medesimo sub ambito A13d, ma esternamente alla <u>fascia di rete ecologica</u>, sulla base dei coefficienti stabiliti nelle Tabelle di cui all'art. 3.1;</li> <li>- nei lotti ad indice zero secondo quanto disposto al comma 7 dell'art. 3.1;</li> </ul> </li> </ul> <p>nella Rete ecologica di fascia II le aree rese libere da edificazione dovranno essere attrezzate a verde secondo quanto disposto al comma 2 dell'art. 4.13.2.</p>	
<p><b>2</b></p> <p>Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente RUE, sprovvisti di adeguate autorimesse, ne è consentita la nuova costruzione alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul massima: 30 mq per unità abitativa;</li> <li>- H massima: m 2.70;</li> <li>- Dcp: m 5,00;</li> </ul> <p>Valgono inoltre gli ulteriori e diversi parametri edilizi di cui alla precedente lettera c).</p>	

**e) Ammissibilità degli interventi**

- alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti carenti o mancanti secondo le prescrizioni degli Uffici tecnici comunali;
- al reperimento e realizzazione, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle dotazioni territoriali come previsto nella tabella di cui all'art. 4.9;
- al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale (Pr);
- alla corresponsione, ove previsto, del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;
- al mantenimento dell'invarianza idraulica di cui all' art. 2.8;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

### Art. 3.6 Città Artusiana

c1

All'interno del perimetro della Città Artusiana, come individuato nelle tavole 1 del RUE valgono le seguenti particolari disposizioni:

- a) il cambio d'uso per realizzare ristoranti, bar, enoteche e assimilabili può essere autorizzato anche qualora sia dimostrata l'impossibilità:
  - di reperire le aree per le dotazioni territoriali, in tal caso si procederà con la monetizzazione;
  - di reperire i parcheggi privati pertinenziali (Pr) di cui all'art. 4.6;
- b) nelle parti esterne al perimetro del centro storico, è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti, in deroga all'indice di sub ambito, fino a un massimo di 30 mq esclusivamente per gli usi b10 e con i seguenti limiti e condizioni:
  - Dcp: m 1,50 e nei limiti del codice civile. E' inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - non dovranno essere presenti aperture (porte, finestre, vedute, ecc.) nelle pareti poste ad una distanza inferiore a m 5,00 dai confini di proprietà;
  - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti antistanti (art. 9 DM 1444/1968): 10,00 m;
  - Dcs: m 3 per le strade di tipo E ed F locali comunali;
  - lvl: 0,5;Considerata la superficie minima di ampliamento, non è richiesto il reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr).

c2

Il cambio d'uso e/o ampliamento di cui al precedente comma 1 sono subordinati al rispetto dei limiti di cui al DPCM 14/11/1997 e al DPCM 05/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici) da verificare attraverso preliminare relazione tecnica e che per gli eventuali adeguamenti tecnologici (quali ad es. installazione di celle frigorifere e di centrali di condizionamento, e simili) dovranno essere adottate tutte le necessarie misure per l'abbattimento del rumore e dei flussi d'aria.

### Art. 3.7 Verde privato

c1

Sono aree destinate al mantenimento del verde per giardini, orti e parchi privati, è quindi prescritto, di norma, il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni.

Gli interventi sul verde si attuano secondo quanto disposto all'art. 4.14 e dal Regolamento del verde pubblico e privato.

c2

Le aree a verde privato non concorrono alla potenzialità edificatoria dei lotti ovvero sono escluse dal calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria (if).

c3

Nelle aree di cui al comma 1 è ammessa unicamente l'installazione di strutture d'arredo quali:

- a) pergolati, barbecue e forni in muratura, il manufatto esterno del pozzo, le coperture avvolgibili o retrattili, le piccole fontane e altri manufatti con analoghe caratteristiche;
- b) gazebo e voliere scoperti o con copertura amovibile e permeabile.

c4

Gli edifici esistenti nelle aree a verde privato sono soggetti esclusivamente ad interventi manutentivi, sono inoltre esclusi i cambi d'uso. Il POC potrà destinare tali aree a dotazioni territoriali.

**CAPO 3.C      AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE A11 E AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI  
A12 E A13**

**Art. 3.8      Ambiti urbani da riqualificare A11 e ambiti per nuovi insediamenti A12 e A13**

c1

Gli Ambiti da riqualificare A11 e gli ambiti per nuovi insediamenti A12 e A13, individuati nelle tavole 1 del RUE sono soggetti alla disciplina del Titolo IX, Titolo X e Titolo XI delle Norme del PSC e da attuarsi tramite PUA, previo inserimento nel POC.

c2

Gli interventi sugli edifici esistenti esistenti negli ambiti A11 e A12 sono disciplinati dall'art. 5.1 delle presenti Norme.

## CAPO 3.D TERRITORIO RURALE

### Art. 3.9 Ambiti e aree del territorio rurale

c1

Il PSC definisce gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale, individua e perimetra le seguenti aree e ambiti del territorio rurale:

- Aree di valore naturale e ambientale (art.A-17)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18)
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19)
  - 1 specializzata di pianura (art. A-19.1)
  - 2 di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola ed olivicola (art. A-19.2)
- Ambiti agricoli periurbani (art. A-20)

stabilendo gli obiettivi di sviluppo e le condizioni di tutela (titolo XIII delle Norme del PSC) attraverso prescrizioni, direttive e indirizzi.

Le trasformazioni previste dal RUE sono pertanto soggette alla prescrizioni contenute nel PSC, che devono essere verificate per ogni intervento.

Il RUE, inoltre, sviluppa nelle presenti norme, le direttive e gli indirizzi del PSC per le diverse parti del territorio rurale.

c2

Il RUE disciplina inoltre, sulla base della ricognizione effettuata sull'intero territorio rurale comunale, le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente:

- a) privo di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale;
- b) di pregio storico culturale e testimoniale non disciplinati dal PSC.

Tale patrimonio è individuato nelle tavole 1 del RUE e disciplinato, oltre che dalle presenti Norme, dalle Schede di analisi e disciplina attuativa (Elaborati [ERs](#) e [ERr](#)) che ne definiscono le specifiche condizioni di trasformazione.

c3

Gli interventi nel territorio rurale devono essere soggetti ad una attenta valutazione in merito al loro inserimento paesaggistico da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta del titolo abilitativo secondo quanto disposto nell'Appendice **D Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi**.

#### Art. 3.9.1 Aree di valore naturale e ambientale (art.A-17)

c1

Il PSC individua il sistema delle "Aree di valore naturale ed ambientale" del territorio comunale secondo quanto definito dall'art. A-17 della Lr 20/2000, che risulta costituito dal "Parco fluviale del Ronco".

c2

In tali ambiti il RUE, in attuazione di quanto disposto dal PSC, promuove la tutela dei caratteri naturali e ambientali e la difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici e idrologici.

#### Art. 3.9.2 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A-18)

c1

Corrisponde all'ambito del "Fiume Ronco" caratterizzato da particolare qualità ed integrità del rapporto ambiente naturale e attività antropica.

c2

In tale ambito, il RUE, in attuazione di quanto disposto dal PSC, favorisce la multifunzionalità e le attività integrative del reddito agricolo nelle forme più varie, anche legate all'offerta e gestione di servizi ambientali e alle misure ed azioni dello sviluppo locale integrato.

### **Art. 3.9.3 Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19)**

c1

Comprende parti del territorio comunale caratterizzate da un'elevata idoneità all'utilizzo agricolo intensivo. E' articolato nei seguenti due sub ambiti:

- 1 specializzata di pianura "Larga romagnola" (A.19.1)
- 2 di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola ed olivicola "Colline di Bertinoro" (A-19.2)

c2

Nel sub ambito 1, il RUE, in attuazione di quanto disposto dal PSC, favorisce l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, l'incremento del livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole e una loro maggiore integrazione nella filiera agroalimentare.

c3

Nel sub ambito 2, il RUE, in attuazione di quanto disposto dal PSC, favorisce la conservazione ed il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi di ripristino o mitigazione.

### **Art. 3.9.4 Ambiti agricoli periurbani (art. A-20)**

c1

Gli ambiti agricoli periurbani sono zone di contatto con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione.

c2

Il RUE, conformemente a quanto indicato dal PSC, In tali ambiti persegue il miglioramento degli aspetti relazionali e, in particolare, i seguenti obiettivi:

- a) il mantenimento della conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica;
- b) il miglioramento della qualità ambientale dei sistemi urbani attraverso il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano, la ricostituzione della rete ecologica, ecc.;
- c) l'insediamento di attività integrative e compensative dei redditi agrari quali ad esempio le attività orto floro vivaistiche;
- d) l'eliminazione delle strutture incongrue.

### **Art. 3.10 Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale**

c1

Nel territorio rurale sono ammessi interventi edilizi a fini abitativi effettuati dai seguenti soggetti:

- a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
- b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004.

Per soggetti diversi da quelli indicati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili, di norma, solamente interventi conservativi.

c2

Nuovi interventi edilizi diversi da quelli indicati al precedente comma, purché al servizio della produzione agricola e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:

- a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
- b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004;
- c) imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali, e le condizioni generali di insediamento previste dal presente piano. Per questi soggetti si esclude la possibilità edificatoria a fini di nuova abitazione.

c3

Per la formazione di nuove unità aziendali agricole e la relativa edificazione di edifici infrastrutturali (abitativi e di servizio alla produzione agricola) per esigenze strettamente connesse alla produzione



agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di **6 Ha di SAU** (Superficie agricola utilizzata).

La soglia indicata va riferita ad una SAU accorpata, vicina e non necessariamente contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto. Al di sotto di tale soglia non è ammessa la formazione di nuove unità aziendali agricole a fini edificatori.

Si definisce nuova unità aziendale agricola quella iscritta dopo il 28 ottobre 2005 (adozione PSC) all'anagrafe agricola regionale.

Sono ammessi minimi dimensionali inferiori a quelli sopra fissati solo qualora l'azienda agricola di nuova formazione provenga da accorpamenti di terreni non scorporati da altre l'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 99/2004. Tali minimi non devono, comunque, essere mai inferiori a 5 Ha di SAU. In tali aziende è esclusa la nuova costruzione a fini abitativi.

c4

L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi confinanti; tali terreni possono concorrere alla formazione della SAU, e così anche gli edifici eventualmente ivi esistenti concorrono alla determinazione della Superficie complessiva abitativa e di servizio aziendale di cui agli artt. 3.12 e 3.14 delle presenti Norme. Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici, di edificato esistente (con eventuali asservimenti) e potenziale dovrà essere documentato e quantificato su apposita dichiarazione redatta dall' U.T. dei Comuni confinanti interessati e sarà da rapportarsi con le presenti Norme ai fini del rilascio del titolo abilitativo; di quest'ultimo sarà data comunicazione al Sindaco dei Comuni confinanti interessati.

c5

Al fine di consentire, nelle aziende agricole, interventi edilizi anche in deroga ai parametri definiti per gli interventi ordinari ed agli strumenti urbanistico - edilizi, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle stesse, delle specificità dei diversi ambiti e sub-ambiti rurali, il presente RUE prevede il ricorso al Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIAA) secondo le modalità definite nell'Allegato 1 del RUE (Titoli abilitativi e procedure), e comunque nel rispetto dei seguenti criteri e condizioni:

- gli interventi devono essere rivolti al miglioramento insediativo ed infrastrutturale della azienda, con specifica considerazione del contesto ambientale e paesaggistico ;
- devono riguardare esclusivamente le esigenze produttive dell'azienda agricola e non il dimensionamento dell'abitazione agricola;
- deve essere verificata la possibilità di prioritario intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- devono essere verificate le condizioni di sostenibilità degli interventi tramite le procedure di di valutazione ambientale strategica (Vas), e, per le aree agricole di valore naturale e ambientale (A17) il PIAA è soggetto a valutazione d'incidenza.

c6

Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'articolo A-21 della Lr 20/2000, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

I manufatti edilizi realizzati prima del 1967, in assenza di titoli abilitativi, dovranno essere validati dal proprietario mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio che ne attesti l'esistenza prima di tale data corredata da idonea documentazione (atti di compravendita, cartografia, ecc.).

c7

Qualora l'intervento riguardi la realizzazione di nuovi interventi edilizi a fini abitativi nonché a servizio della produzione agricola, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della SAU utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.

c8

Qualora l'intervento riguardi il riutilizzo a fini non agricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo che ne attesti le condizioni derivanti dalle presenti norme, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.

c9

E' ammessa inoltre la realizzazione di tutte le infrastrutture a rete da parte degli Enti preposti.

c10

Dovrà essere verificata, per qualsiasi intervento, la presenza di eventuali vincoli derivanti dalla pianificazioni sovraordinata e da reti infrastrutturali.

### Art. 3.11 Funzioni ammesse nel territorio rurale

c1

Per gli interventi di nuova costruzione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

#### b funzioni terziarie

**b12** impianti sportivi scoperti di uso privato a servizio esclusivo della residenza e delle strutture ricettive;

**b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale (solo con POC);

**b14** impianti di distribuzione carburanti (con POC);

#### d funzioni agricole

**d1** abitazioni agricole;

**d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola:

**1** depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;

**3** allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;

**4** serre permanenti o mobili per colture aziendali;

**5** serre permanenti o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale;

**6** impianti di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali e interaziendali;

**7** ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;

**d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:

**1** laboratori per la ricerca,

**3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;

**4** agriturismo;

**d4** colture intensive:

**1** attività di lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici (comprese le serre di cui all'art. 3.19);

**d5** allevamenti aziendali o interaziendali (non intensivi);

**d7** infrastrutture tecniche di difesa del suolo e di protezione civile;

**d8** allevamento, ricovero, cura, addestramento animali domestici;

#### e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione

**e4** strutture ricettive all'aria aperta (con POC);

c2

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale<sup>28</sup> (elaborato ERr) sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie, individuate nell'Abaco del processo tipologico, le seguenti destinazioni d'uso:

#### a funzione abitativa

**a1** abitazioni residenziali (e relativi servizi):

- negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2;

**a2** collegi, colonie, convitti e residenze stagionali e relativi servizi:

- negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2;

#### b funzioni terziarie

**b1** commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato:

- negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2;

---

<sup>28</sup> Per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale disciplinati dal RUE si veda successivo art. 3.30.

- negli edifici specialistici Tipo N.1.5c *edificio commerciale* solo se presenti e compatibili;
- b2** medie strutture di vendita;
  - negli edifici specialistici Tipo N.1.5c *edificio commerciale* solo se presenti e compatibili;
- b6** artigianato di servizio:
  - negli edifici specialistici produttivi Tipo N1.3a *capannone artigianale*, solo se presenti e compatibili, limitatamente ad attività che non richiedono autorizzazioni per l'emissione in atmosfera e che non sono ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
- b8** studi professionali:
  - negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2
- b9** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private:
  - negli edifici specialistici Tipi N1.1;
  - negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2;
- b10** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc. a bassa affluenza di pubblico):
  - negli edifici residenziali di recente costruzione: Tipi N2;
  - negli edifici specialistici N1.5b *bar ristoranti* solo se presenti e compatibili;
- b12** impianti sportivi scoperti di uso privato ad uso esclusivo della residenza e delle strutture ricettive:
- b13** strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale:
  - nei Tipi N1.1, N1.5, N2, N3 e N4.1;
- c funzioni produttive manifatturiere**
  - c1** funzioni produttive di tipo manifatturiero:
    - negli edifici specialistici produttivi Tipo N1.3a *capannone artigianale*, solo se presenti e compatibili, limitatamente ad attività che non richiedono autorizzazioni per l'emissione in atmosfera e che non sono ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
  - c2** magazzini e depositi
    - negli edifici specialistici produttivi Tipo N1.3a *capannone artigianale*, solo se presenti e compatibili, limitatamente ad attività che non richiedono autorizzazioni per l'emissione in atmosfera e che non sono ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
  - c3** attività di deposito a cielo aperto:
    - nelle aree di pertinenza dei Tipi N1.3 e N1.5e solo se presenti e compatibili, limitatamente ad attività che non richiedono autorizzazioni per l'emissione in atmosfera e che non sono ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;
  - c4** insediamento di tipo agro-industriale:
    - negli edifici specialistici produttivi Tipo N1.3a *capannone artigianale*, solo se presenti e compatibili limitatamente ad attività che non richiedono autorizzazioni per l'emissione in atmosfera e che non sono ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening
- d funzioni agricole**
  - d1** abitazioni agricole:
    - negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2;
  - d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola :
    - 1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
    - 2 rimesse per macchine agricole, anche collocate al piano terra dell'abitazione agricola;
    - 3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
    - 4 serre permanenti o mobili per colture aziendali;
    - 5 serre permanenti o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
    - 6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali ed interaziendali;
    - 7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
      - nei tipi N13a, N2, N3 e N4;
  - d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:

- 1 laboratori per la ricerca;
- 2 foresterie aziendali:
  - negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2;
- 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
- 4 agriturismo;
  - funzione ricettiva: negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2;
  - altre funzioni connesse all'agriturismo: nei fabbricati di servizio N3.1 e N4.1;
- d4 Colture intensive;:
  - 1 attività di lavorazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
    - in tutti i tipi edilizi;
- d5 allevamenti aziendali o interaziendali (non intensivi);
  - nei fabbricati di servizio tipi N4.1 solo se compatibili;
- d6 impianti zootecnici intensivi:
  - nei tipi N1.3b solo se presenti e compatibili;
- d7 infrastrutture tecniche di difesa del suolo e di protezione civile;
- e **funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**
  - e1 alberghi e motel solo se presenti e compatibili;
  - e2 spazi espositivi e congressuali solo se presenti e compatibili;
  - e3 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast ecc):
    - negli edifici residenziali di recente costruzione Tipi N2;
  - e5 altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper di cui all' art. 15 L.R. 16/2004:
    - negli edifici di recente costruzione Tipi N2 e N3 con le relative aree di pertinenza;
  - e6 ristoranti, bar, enoteche, ecc.
    - negli edifici residenziali di recente costruzione: Tipi N2;
    - negli edifici specialistici N1.5b *bar ristoranti* solo se presenti e compatibili;

Sono fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede [ERr](#).

c3

Il riuso di edifici ad originaria funzione non abitativa riconducibili ai tipi edilizi N3 "Fabbricati di servizio con funzioni connesse alla residenza" e N4 "Fabbricati di servizio con funzioni connesse alla attività agricola" è compatibile unicamente per funzioni di servizio.

c4

Le destinazioni d'uso per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale disciplinati dal RUE (elaborato [ERs](#)) sono specificate all'art. [3.30](#) delle presenti Norme.

c5

Le destinazioni d'uso degli edifici non rilevati sono disciplinate dall'art. [3.27](#) delle presenti Norme.

c6

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi agli usi qui stabiliti.

### **Art. 3.12 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo**

c1

La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui al comma [1](#) dell'articolo [3.10](#) e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:

- a) sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. La data cui fare riferimento per tali verifiche è il 23-06-1987, data di adozione del PRG previgente;
- b) sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
- c) l'azienda agricola, abbia l'estensione minima:
  - c.1) di **5 ha** se esistente alla data del 28-10-2005 (adozione PSC),
  - c.2) di **6 ha** qualora di nuova costituzione, come indicato al comma [3](#) dell' articolo [3.10](#);

d) sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/1968.

c2

Nelle Aree di valore naturale ed ambientale A17 non è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali.

c3

Negli interventi di trasformazione e ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, secondo quanto disposto dal PSC, sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 3.10 comma 1. **La superficie complessiva abitativa aziendale**, inclusi i servizi residenziali, è la seguente:

- a) per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 3.10 comma 1 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: mq 80 di Sul per abitazioni residenziali e relativi servizi;
- b) con un minimo di 160 mq e un massimo di 350 mq di Sul per edificio.

Alla Sul risultante andrà sottratta quella di unità edilizie abitative eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.

c4

Solo nel caso in cui l'edificio abitativo agricolo esistente sia:

- a) di interesse storico – architettonico e di pregio storico culturale e testimoniale disciplinati dal PSC;
- b) di pregio storico culturale e testimoniale disciplinati dal presente RUE;

e non risulti possibile soddisfare il fabbisogno di cui al comma precedente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.

c5

All'interno dell'edificio abitativo agricolo è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:

- a) siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 3.10 comma 1;
- b) siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.

c6

Nelle abitazioni agricole esistenti è inoltre ammessa la suddivisione in ulteriori unità abitative purché una di esse sia destinata all'operatore agricolo anziano cui sia subentrato un discendente nell'attività aziendale. In tali casi, è ammesso anche una quota di ampliamento dell'edificio abitativo fino a 80 mq di Sul con esclusione degli edifici di valore storico testimoniale.

c7

Limiti e condizioni degli interventi:

- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della Strada;
- Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- H max: m **7,00** o in caso di ampliamento, l'altezza massima dell'edificio esistente se maggiore di m 7,00.

c8

L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata:

- 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;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

### Art. 3.13 Foresterie aziendali

c1

L'intervento di realizzazione di foresterie<sup>29</sup> aziendali è subordinato alla dimostrazione, tramite PIAA, della necessità di manodopera stagionale e sua quantificazione in termini di Unità Lavorativa Uomo (ULU), così come quantificata dalla programmazione settoriale regionale e dai piani operativi provinciali, in base alla capacità produttiva aziendale.

c2

Qualora all'interno dell'impresa agricola si renda necessario ricorrere a tale dotazione, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) l'uso è ammesso attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, alla data d'adozione del presente piano, dismesso dagli usi abitativi o produttivi presenti all'interno della stessa azienda agricola o nel settore agricolo;
- b) qualora, per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di SUL recuperata è da intendersi sottratta alla relativa capacità edificatoria dell'azienda agricola;
- c) Il contesto necessario sarà quello di un'adeguata salubrità e della prossimità ai servizi urbani, di una adeguata localizzazione dal punto di vista insediativo al fine di rendere socialmente sostenibile l'intervento, per cui, in particolare:
  - l'edificio individuato dovrà, comunque, essere localizzato in conformità a quanto disposto dalla normativa sulle aree insalubri;
  - il recupero edilizio dovrà presentare regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva e temporanea;
  - dovrà prevedersi l'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
  - dovrà prevedersi il recupero integrale delle dotazioni territoriali nel nucleo urbano più prossimo.

c3

L'utilizzo del patrimonio edilizio esistente non residenziale per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita convenzione con il Comune nella quale, in particolare dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza, che non potrà, in alcun caso, essere permanente.

### Art. 3.14 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

c1

La realizzazione di nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola, come definiti all'art. 1.6 lettera o.15 è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 3.10 comma 2, ed in ragione dei seguenti elementi:

- a) sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati incorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione. La data cui fare riferimento per tali verifiche è il 23-06-1987, data di adozione del PRG previgente;
- b) per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 3.10 comma 3;
- c) la dimensione della **Superficie complessiva di servizio aziendale** è rapportata ai diversi ambiti del territorio agricolo e alla dimensione dell'azienda.

c2

Nelle Aree di valore naturale e ambientale (A-17) la costruzione di nuovi edifici di servizio aziendale deve avvenire mediante interventi di demolizione e ricostruzione di edifici già esistenti con eventuali accorpamenti e/o spostamenti del sedime, finalizzati ad un migliore inserimento ambientale dei manufatti medesimi.

c3

Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18), negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola e olivicola (A-19.2) e negli ambiti agricoli periurbani (A-20) la Superficie complessiva di servizio aziendale è la seguente:

---

<sup>29</sup> Si veda definizione di foresteria aziendale all'art. 1.6 lettera o.13



- Sul max: **0,02** mq/mq di SAU fino ad un massimo di **1.000** mq preferibilmente localizzati in un'unica corte rurale;

Alla Sul risultante andrà sottratta quella di edifici di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.

c4

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (A-19.1) la Superficie complessiva di servizio aziendale è la seguente:

- Sul max: **0,02** mq/mq di SAU fino ad un massimo di **1.400** mq preferibilmente localizzati in un'unica corte rurale.

Alla Sul risultante andrà sottratta quella di edifici di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.

c5

E' inoltre ammessa, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi **3** e **4**, la realizzazione di serre permanenti di cui all'art. **1.6** lettera **o.11** per colture specializzate nei seguenti ambiti e con i seguenti parametri dimensionali:

- negli ambiti agricoli A-19.1 e A-20: Sul max **0,04** mq/mq di SAU fino ad un massimo di **1.600** mq preferibilmente localizzati in un'unica corte rurale;
- negli ambiti agricoli A19.2: Sul max **0,02** mq/mq di SAU fino ad un massimo di **1.000** mq preferibilmente localizzati in un'unica corte rurale.

Alla Sul risultante andrà sottratta quella di serre permanenti eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.

c6

Le attività di allevamento (aziendali e intensive) devono prevedere:

- a) strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
- b) la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Eventuali interventi di ampliamento della capacità produttiva (n. capi) di allevamenti aziendali esistenti devono comunque avvenire nel rispetto dei parametri che definiscono l'allevamento zootecnico come non intensivo riportati all'art. **1.6** lettera **o.9**.

c7

Limiti e condizioni degli interventi:

- Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di cui ai precedenti commi **3**, **4** e **5** qualora la Sul del nuovo edificio sia superiore a **mq 400** è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione di interventi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica dell'area secondo quanto disposto dal Regolamento del verde pubblico e privato;
- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della Strada;
- Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: m **50** per le stalle;
- H max: m **7,50**, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
- i fabbricati di servizio alla produzione agricola devono essere realizzati sempre in corpo separato dall'abitazione.

c8

L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata:

- 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;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

### **Art. 3.15 Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi**

c1

Non sono ammessi nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici intensivi in tutto il territorio comunale fatto salvo quanto previsto per gli interventi di delocalizzazione di cui all'art. 8.10 del PSC .

c2

Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, il PSC incentiva processi di ricollocazione degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:

- a ambito agricolo periurbano;
- b ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile; indicata nelle Tavole 2a del PSC;
- c zone di espansione inondabili di cui all'articolo 2.3, comma 2 lett. a), del PSC e le Aree di potenziale allagamento di cui all'art. 6 delle Norme del Piano Stralcio per il Rischio idrogeologico.

c3

IL RUE ha verificato la presenza di insediamenti zootecnici negli ambiti di incompatibilità di cui al precedente comma, al fine di stabilire, in funzione degli effettivi impatti, la loro ricollocazione. Di seguito si riportano gli esiti di tale verifica.

- ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile:
  - 1 Allevamento Fornino Francesco (35.000 avicoli) Via Nuove Fondine, 1344 (scheda ERr n. 246)
  - 2 Allevamento F.lli Lugaresi (30 cavalli e 150 pecore) Via Emilia per Forli, 10;
  - 3 Allevamento Severi Eugenio (20.000 fagiani) Via Ausa Vecchia, 465;
  - 4 Allevamento Facciani Andrea (circa 50 capi bovini) Via Sant'Andrea in Rossano, 1 (scheda ERr n. 672);
- aree di potenziale allagamento di cui all'art. 6 delle Norme del Piano Stralcio per il Rischio idrogeologico:
  - c.1 Allevamento S.I.A. (82.000 tacchini) Via Torricchia (si veda scheda ERr n. 007)

per tali allevamenti, fintanto che non saranno ricollocati o dismessi, sono ammessi unicamente interventi edilizi che non comportino aumento della Sul o della capacità produttiva (numero di capi).

c4

Sono ammessi interventi di ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi esistenti e compatibili unicamente per il miglioramento del benessere animale e del ciclo produttivo con aumento massimo del 20% della capacità produttiva (numero capi).

c5

Limiti e condizioni degli interventi di ampliamento di cui al comma precedente:

- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione di interventi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica dell'area secondo quanto disposto dal Regolamento del verde pubblico e privato;
- Sul massima: il dimensionamento dell'ampliamento dovrà essere specificatamente documentato sulla base della tipologia animale e delle reali necessità dell'azienda con il limite massimo del **50%** dell'esistente;
- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della Strada;
- Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: m **100** dal corpo in ampliamento;
- distanza dal territorio urbanizzato ed urbanizzabile: m **500**
- H max: m **7,50**, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

c6

L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata:

- alla verifica della disponibilità di aree per lo spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- 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;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

### **Art. 3.16 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**

c1

I nuovi impianti agro-alimentari aventi carattere produttivo, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive (A13) ovvero in aree ecologicamente attrezzate in base al grado di insalubrità della produzione.

c2

Per gli impianti da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale, i commi seguenti indicano i criteri, i limiti e le condizioni per la loro collocazione nell'ambito aziendale o interaziendale, al fine di limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta della azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.

c3

Non è ammessa la realizzazione di impianti agro-alimentari aziendali o interaziendali nelle aree di valore naturale ed ambientale A17.

c4

Le condizioni affinché i nuovi impianti siano definiti di tipo aziendale o interaziendale è quella che il prodotto trasformato provenga per almeno il 60% dalla produzione dell'azienda/e.

Le cantine vitivinicole si intendono di tipo aziendale o interaziendale se il prodotto trasformato proviene almeno dal 75% del prodotto coltivato.

Tali parametri dovranno essere rispettati anche in caso di PIAA.

c5

Per gli impianti agro-alimentari aventi carattere produttivo, ovvero non connessi ad aziende agricole, esistenti, alla data di entrata in vigore della presente Variante al RUE, in territorio rurale e compatibili, sono ammessi interventi di carattere conservativo, prioritariamente volti alla innovazione tecnologica e al miglioramento igienico – sanitario. Tali interventi sono subordinati alla verifica ed eventuale mitigazione degli impatti prodotti su aria, acqua e suolo ed alla compatibilità col contesto rurale di riferimento. Gli interventi ammessi sono:

- a) ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento del **20%** della Sul esistente;

L'intervento è soggetto al reperimento delle dotazioni territoriali, ovvero monetizzazione nei casi previsti, e dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 4.9 lettera c4.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione di interventi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica dell'area secondo quanto disposto dal Regolamento del verde pubblico e privato.

c6

Limiti e condizioni degli interventi:

- Sul massima per gli impianti di tipo aziendale o interaziendale: si veda Superficie complessiva di servizio aziendale di cui all'art. 3.14 commi 3 o 4; eventuali interventi in deroga sono da attuarsi con PIAA;
- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;
- Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: m **20,00**
- H max: m **7,50** e comunque non superiore a quella dell'edificio esistente in caso di ampliamento; sono fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

c7

L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata:

- 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);
- alla sostenibilità della rete stradale al transito dei mezzi pesanti e all'aumento del traffico;
- alla verifica dell'impatto acustico, sia da traffico indotto, sia dall'attività stessa (impianti tecnici, lavorazione, carico/scarico in orari di riposo);
- al mantenimento dell'invarianza idraulica di cui al precedente;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

### **Art. 3.17 Interventi per attività agrituristiche**

c1

L'attività agriturbistica comprende le attività di ricezione e di ospitalità indicate all'art. 1.6 punto 0.6 che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 della Lr 4/2009.

c2

Possono svolgere attività agriturbistica 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 agriturbistici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agriturbistico 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.

c3

L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di diciotto camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agriturbistica e fino ad un massimo di quindici piazzole in spazi aperti nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

L'impresa agriturbistica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della Lr 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

Le camere, nei limiti di quanto previsto dal presente comma e nel rispetto di quanto disposto nel successivo comma 4, possono essere organizzate in appartamenti agriturbistici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse.

c4

Possono essere utilizzati per le attività agriturbistiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della Lr 4/2009.

Gli interventi edilizi sugli immobili da destinare all'attività agriturbistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo A-9, e al capo A-IV Territorio rurale della Lr 20/2000.

c5

Strutture di servizio all'attività agriturbistica, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, mostre, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici e stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola e con i medesimi limiti e prescrizioni di cui all'art. 3.14 commi 3 o 4. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi-agricoli.

c6

I locali destinati all'uso agriturbistico devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti per i locali di abitazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici rurali di valore storico l'utilizzo dei locali a fini agriturbistici è consentito, nel rispetto dei parametri definiti dal PSC per i rispettivi ambiti di conservazione, anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti.

c7

Modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione

Tali interventi possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato. In tali casi, 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. La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo, stabilito dalla Lr 4/2009.

### **Art. 3.18 Ospitalità rurale familiare**

c1

E' istituita una forma specifica di agriturismo denominata "Ospitalità rurale familiare", in attuazione della L 96/2006 e della L 122/2001 (Disposizioni modificative ed integrative alla normativa che disciplina il settore agricolo e forestale) art. 23, che può essere svolta esclusivamente nei territori delle Comunità montane o delle Unioni di Comuni montani, nelle aree svantaggiate, naturali e protette, nelle zone siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale.

c2

L'attività può essere esercitata solo dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) e dai suoi familiari esclusivamente nella parte abitativa del fabbricato rurale ed è incompatibile con qualsiasi altra forma ricettiva o di ospitalità agrituristica.

c3

L'imprenditore agricolo ha l'obbligo di mantenere la residenza nel fabbricato adibito all'attività.

c4

Nell'ambito dell'Ospitalità rurale familiare la ricettività è limitata ad un massimo di nove persone al giorno; la somministrazione dei pasti può essere effettuata solo ed esclusivamente a coloro che usufruiscono anche dell'ospitalità.

c5

I requisiti igienico-sanitari ed urbanistici sono quelli delle abitazioni rurali. Per lo svolgimento dell'attività è necessario il possesso della certificazione di conformità edilizia ed agibilità o della dichiarazione di conformità di un professionista abilitato.

### **Art. 3.19 Interventi edilizi per la realizzazione di serre permanenti per attività floro-vivaistiche**

c1

La realizzazione di serre permanenti per attività floro-vivaistiche<sup>30</sup> e relativi locali di servizio e vendita, sono ammesse, per i soggetti non aventi i titoli<sup>31</sup> di cui al comma 2 dell'art. 3.10, unicamente nei seguenti Ambiti del territorio rurale:

- Ambiti agricoli periurbani A20;

c2

Gli interventi di nuova edificazione di serre permanenti di cui al comma precedente dovranno essere subordinati ad interventi di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo. L'intervento è soggetto pertanto a titolo abilitativo convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente nella realizzazione di interventi piantumazione secondo quanto prescritto dal Regolamento del verde pubblico e privato, di miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.

---

<sup>30</sup> Per attività regolarmente iscritte alla Camera di Commercio e con Partita IVA

<sup>31</sup> Per i soggetti aventi i titoli di cui all'art. 3.10 comma 2 la realizzazione di serre per attività floro - vivaistica è disciplinata all'art. 3.14 comma 5.

c3

Limiti e condizioni degli interventi:

- Sul max: **200** mq/ha di superficie contigua fino ad un massimo di **600** mq;
- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;
- Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: m **20,00**.
- H max: m **5,00** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
- l'edificio dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale ovvero dovrà essere localizzato ad una distanza non superiore a m **100** da tale viabilità.

c4

L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata:

- 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 Deliberazione comunale;
- al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale;
- al reperimento delle Dotazioni territoriali, ovvero monetizzazione nei casi previsti, e dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 4.9 lettera d4.1;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

### **Art. 3.20 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola**

c1

Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, eccettuati quelli di interesse storico - architettonico regolamentati delle Norme del PSC, è disciplinato dalle presenti Norme e dalle specifiche Schede di cui agli Elaborati [ERr](#) e [ERs](#).

c2

L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.
- c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

c3

Le funzioni ammesse negli edifici esistenti, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle citate Schede, sono quelle stabilite all'art. 3.11 (Edifici privi di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale - Funzioni ammesse nel territorio rurale) e all'art. 3.30 (Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale – Disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse) delle presenti Norme sulla base della tipologia edilizia individuata per ciascun edificio presente nel territorio rurale.

### **Art. 3.21 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa**

c1

Al fine di contenere la diffusione insediativa non connessa all'attività agricola, negli edifici esistenti con **funzione abitativa** appartenenti ai tipi edilizi N2 "edilizia residenziale recente" sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a **due alloggi**, fermo restando che in presenza, di due o

più alloggi (alla data di adozione del presente RUE), questi non potranno essere aumentati di numero. Inoltre, per i tipi edilizi di cui sopra, sono ammessi interventi di ampliamento in pianta e/o sopraelevazione.

c2

Limiti e condizioni dell'ampliamento e/o sopraelevazione di cui al comma 1:

- Sul max: **20%** della Sul esistente, che può essere destinata a residenza e relativi servizi; l'edificio non potrà comunque superare i **350 mq** di Sul; in alternativa, per gli edifici di modeste dimensioni, è ammesso l'adeguamento funzionale fino ad una Sul massima di mq 200.
- gli ampliamenti di cui sopra sono da attuarsi in completa aderenza al corpo edilizio esistente al fine di dare luogo ad un unico organismo edilizio fatta salva la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza, un fabbricato autonomo ad uso autorimessa (Sul massima mq 40 per alloggio) fermo restando il limite max del 20%;
- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;
- Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- H max: m **7,00**;

c3

E' ammesso l'ampliamento in pianta e/o la sopraelevazione di cui al precedente comma 1 anche nella parte di edificio residenziale appartenente ad una sola proprietà solo qualora risulti da specifico atto registrato fra tutte le parti proprietarie o, in mancanza, per la sola quota parte di Sul in proprietà.

c4

Al fine di migliorare il posizionamento dell'edificio rispetto al contesto e il controllo dell'apporto energetico solare è consentita, per i tipi edilizi di cui al comma 1, la demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime, rimanendo comunque all'interno del fondo in proprietà..

c5

Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione di cui al comma precedente:

- la medesima Sul del fabbricato da demolire più l'eventuale ampliamento sulla base dei parametri di cui al precedente comma 2; per il numero degli alloggi vale quanto disposto al precedente comma 1;
- Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;
- Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- H max: m **7,00**;

c6

L'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 3 è comunque subordinata:

- alle limitazioni e condizioni di cui all'art. 4.13 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 Deliberazione comunale;
- al reperimento delle quote di parcheggio privato pertinenziale;
- al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni territoriali come da art. 4.9;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

c7

Le disposizioni contenute all'interno delle citate Schede ER sono da considerarsi prevalenti e non cumulabili con quelle del presente articolo.

### **Art. 3.22 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione di servizio**

c1

Al fine di mantenere la presenza di fondi agricoli lavorati anche da soggetti non aventi titolo e con lo scopo di garantire il presidio del territorio rurale, sono ammessi interventi di ampliamento e/o nuova costruzione unicamente per servizi legati alla coltivazione del fondo nei limiti e alle condizioni di cui al successivo comma 2.

c2

Limiti e condizioni degli interventi:

- la richiesta di titolo abilitativo per nuovi depositi mezzi ed attrezzi dovrà essere accompagnata dalla documentazione atta ad illustrare le colture in atto nel fondo oggetto dell'intervento e dei servizi che si rendono necessari in rapporto a tali colture;
- per fondi di superficie contigua compresa tra 0,2 ha e 0,5 ha: ≤ mq **15** di Sul;
- per i fondi di superficie contigua compresa tra 0,5 ha e 1 ha: ≤ mq **30** di Sul;
- per fondi di superficie contigua compresa tra 1 ha e 2 ha: ≤ mq **45** di Sul;
- per fondi di superficie contigua superiore a 2 ha: ≤ mq **60** di Sul
- alla Sul di cui sopra andrà sottratta quella di corpi edilizi isolati (tipi N3, N4.1 e N4.3) con funzioni di servizio, di qualsiasi tipo, eventualmente già presenti nel fondo;
- Dcs distanze dalle strade: come da codice della strada;
- Dcp distanze dai confini: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- H max: m **3,30**;
- si dovrà realizzare un unico manufatto in legno o muratura, con copertura a falde, privo di partizioni interne e di servizi igienici, le eventuali finestre ammesse dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di m 1,80 e uno o più portoni con infisso privo di vetro di dimensioni non minori di m 2,00 di larghezza; quest'ultima prescrizione (m 2,00 di larghezza) non è da applicarsi ai manufatti con Sul minore o uguale a mq 15.
- la realizzazione di tali manufatti è soggetta a Permesso di costruire subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento della destinazione d'uso a servizio e la realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento secondo quanto disposto dal Regolamento per il verde pubblico e privato. L'atto unilaterale d'obbligo non è richiesto per la realizzazione di un casottino prefabbricato per fondo in proprietà di Sul massima mq 8.

Le disposizioni particolari contenute all'interno delle Schede **ERs** e **ERr** sono da considerarsi prevalenti e non cumulabili con quelle del presente comma.

c3

Al fine di migliorare la qualità insediativa delle aree pertinenziali degli edifici rurali è ammessa, per i **tipi edilizi N3** "fabbricati di servizio" regolarmente autorizzati, la demolizione e ricostruzione parziale o completa a parità di Sul, con modifica della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime, rimanendo all'interno della corte rurale, il tutto alle condizioni di cui al precedente comma 2.

c4

L'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 è comunque subordinata:

- alle limitazioni e condizioni di cui all'art. 4.13 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 Deliberazione comunale;
- al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni territoriali come da art. 4.9 lettera d4.1;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.



### **Art. 3.23 Allevamenti speciali e custodia di animali domestici**

c1

Per le strutture relative all'allevamento, cura ed addestramento di animali domestici<sup>32</sup> è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti (abitativi o di servizio), nonché la costruzione di manufatti quali recinti e gabbie con eventuali tettoie.

c2 Per le attività di addestramento, maneggio e custodia cavalli è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti (abitativi o di servizio), con la possibilità di realizzare, qual'ora non siano già esistenti nell'area altri manufatti servibili allo scopo, box per cavalli ed un "tondino" coperto.

c3

Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono stabiliti i seguenti limiti e condizioni:

- a) per gli interventi di cui al comma 1:
  - Sul massima tettoie: 75 mq;
  - H max: m 2,40, l'eventuale copertura dovrà essere a falde con copertura in lamiera (color testa di moro);
- b) per gli interventi di cui al comma 2:
  - Superficie minima d'intervento: Ha 1;
  - Sul massima box cavalli: mq 90 per Ha, la copertura dovrà essere a falde con copertura in coppi o in lamiera (color testa di moro);
  - Un "tondino" coperto per lo sgambamento dei cavalli: diam. max m 20;
- c) per gli interventi di cui ai commi 1 e 2:
  - 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;
  - Il progetto soggetto a Permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione di adeguate cortine vegetali di mitigazione composte da un filare compatto di essenze d'alto fusto ed arbustive secondo quanto previsto dal Regolamento del verde pubblico e privato.
  - rispetto della normativa vigente sul benessere animale.

c4

L'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 è comunque subordinata:

- alle limitazioni e condizioni di cui all'art. 4.13 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 Deliberazione comunale;
- al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni territoriali come da art. 4.9 lettera d4.1;
- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere regionale e nazionale.

### **Art. 3.24 Strutture ricettive all'aria aperta**

c1

Le strutture ricettive all'aria aperta comprendono aree attrezzate, nel territorio rurale, per l'accoglienza turistica quali i campeggi e villaggi turistici.

c2

---

<sup>32</sup> Per attività regolarmente iscritte alla Camera di Commercio e con Partita IVA

Nel territorio comunale non sono attualmente presenti tali strutture. Il POC potrà, nel rispetto della disciplina regionale in materia, individuarne la localizzazione, l'entità e le caratteristiche dei manufatti da realizzare.

### **Art. 3.25 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.

c2

Tali interventi sono sottoposti a SCIA salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno non eccedenti la profondità di cm **100** o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.

c3

Le attività estrattive 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 PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale.

c4

Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

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 RUE relative al territorio rurale.

c5

Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia 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.

c6

L'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti commi 1 è comunque subordinata:

- 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);
- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

### **Art. 3.26 Edifici residenziali di recente costruzione localizzati in aree non idonee**

c1

Gli edifici residenziali privi di interesse storico architettonico e di pregio storico – culturale e testimoniale localizzati in aree non idonee per condizioni geomorfologiche e/o di interferenza con reti infrastrutturali e precisamente:

- a. gli edifici localizzati in aree classificate come Zone di espansione inondabili di cui all'Art 2.3 del PSC;
- b. gli edifici compresi nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotti e cimiteriali;

nel caso di interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, questi potranno attuarsi tramite lo spostamento del sedime immediatamente al di fuori dell'area non idonea con le possibilità di



ampliamento e/o modifica previste dall'art. 3.21. Sono fatte salve le altre e particolari condizioni indicate nelle rispettive Schede.

c2

Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato con specifica fidejussione atta a garantire la demolizione integrale degli edifici incongrui e il ripristino dell'area con sistemazione a verde.

### **Art. 3.27 Edifici nel territorio rurale non rilevati ed aggiornamento delle relative Schede (elaborati ERs e ERr)**

c1

Gli edifici presenti nel territorio rurale che risultano non rilevati<sup>33</sup> sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- a. se l'edificio è di recente costruzione, supportato da regolare titolo abilitativo, dovrà essere prodotta una relazione corredata da adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e proposta una tipologia aderente ai caratteri peculiari dell'immobile, seguendo la metodologia e i tipi edilizi indicati nell'Abaco del processo tipologico. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite al precedente art. 3.11 comma 2 per il tipo edilizio di appartenenza;  
gli interventi edilizi ammessi sono Ristrutturazione edilizia f) con le prescrizioni e le possibilità di ampliamento e/o modifica previste dalle presenti Norme sulla base del tipo edilizio di appartenenza (residenziale o di servizio);
- b. se l'edificio è allo stato di rudere<sup>34</sup>, l'intervento edilizio ammesso è: Demolizione senza ricostruzione i) con la messa in sicurezza dell'area;
- c. se l'edificio è di pregio storico-culturale e testimoniale dovrà essere prodotta una relazione corredata da adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio in questione e proposta una tipologia aderente ai caratteri peculiari dell'immobile, seguendo la metodologia e i tipi edilizi indicati nell'Abaco del processo tipologico. L'intervento edilizio ammesso sarà il restauro e risanamento conservativo d) di cui all'Appendice A delle presenti Norme. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite al successivo art. 3.31-3.30 per il tipo edilizio di appartenenza.

---

<sup>33</sup> Edifici non presenti negli elaborati ERs e ERr (schede)

<sup>34</sup> Si veda definizione di rudere all'art. 1.6 lettera p.4

## CAPO 3.E ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO NEL TERRITORIO RURALE DISCIPLINATI DAL RUE

### Art. 3.28 Disposizioni generali

c1

Gli elementi del sistema insediativo storico del territorio rurale disciplinati dal RUE sono costituiti da:

- 1 edifici di pregio storico – culturale e testimoniale (diversi da quelli di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale disciplinati dal PSC) con i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale (corti rurali – aie).

c2

Le disposizioni normative sono articolate mediante:

- a) la delimitazione delle unità minime di intervento (corte rurale - aia)
- b) la determinazione degli interventi edilizi ammessi;
- c) la determinazione delle destinazioni d'uso ammesse.

### Art. 3.29 Disciplina delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche

c1

Agli elementi del sistema insediativo storico di cui al comma 1 si applicano:

- 1 le disposizioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme;
- 2 le prescrizioni particolari contenute negli elaborati [ERs](#) (Schede di analisi e disciplina attuativa) e all'elaborato Abaco del processo tipologico.

### Art. 3.30 Disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse

c1

La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina vigente in materia. Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede di analisi e disciplina attuativa di cui agli elaborati [ERs](#), con riferimento ad ogni singola UMI sono:

- a. Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi **1** (edilizia specialistica)
  - a funzione abitativa**
    - a1**
    - a2**
  - b funzioni terziarie**  
**b8, b9.1, b10 e b13**
  - e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**  
**e1, e2, e3, e5**  
con la precisazione che per i tipi 1.1 (edilizia religiosa) va salvaguardata l'unitarietà spaziale del corpo originario della navata con le eventuali cappelle ed abside.
- b. Per gli edifici riconducibili ai tipi **2** (originaria funzione abitativa e relativi servizi aggregati) e ai tipi **4.1** (stalla con o senza fienile):
  - a funzione abitativa**  
**a1 e a2**; Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della SUL e comunque compreso entro i 30 mq.
  - b funzioni terziarie**  
**b1, b5, b6, b7, b8, b9.1, b10, b12 e b13**;
  - d funzioni agricole**  
**d1, d2.1, d3**;
  - e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**

**e1, e2, e3, e4, e5;**

- c. Il riutilizzo di edifici, ad originaria funzione non abitativa, riconducibili ai tipi edilizi **3** “Fabbricati di servizio con funzioni connesse alla casa rurale” e **4.2** “Fienile o casella mono o pluricellulare” é compatibile unicamente per funzioni di servizio.

c2

Per gli edifici costruiti in violazione alle norme di Legge, ovvero realizzati in assenza o in difformità da titoli abilitativi, trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive indipendentemente da quanto normato nel presente Piano.

c3

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

- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di UMI non interessate dall'intervento; in particolare qualora riguardi parti strutturali non deve aumentare la vulnerabilità sismica dell'intero complesso e/o delle UMI adiacenti;
- 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, anche se si considera l'intera UMI.

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 di degrado nel contesto storico ed ambientale;
- l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate negli elaborati **ERs** (Schede di analisi e disciplina attuativa).

Sono fatti salvi i casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso, esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il presente Piano.

C5

Fatto salvo quanto eventualmente disposto dalla disciplina attuativa contenuta nelle rispettive Schede, gli interventi di ripristino tipologico si attuano esclusivamente qualora l'organismo edilizio non sia allo stato di “rudere”.

Qualora, invece, il manufatto possieda le caratteristiche di rudere, è soggetto all'intervento edilizio: Demolizione i) senza ricostruzione con la messa in sicurezza dell'area.

### **Art. 3.31 Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari**

c1

Al fine di preservare i caratteri storico-tipologici degli edifici pregio storico – culturale e testimoniale sono da osservare le seguenti disposizioni per l'utilizzo dei materiali, per il recupero e il ripristino delle strutture:

1. Sistemi strutturali cellulari

- Il **ripristino 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 esterne e finestre). Occorre operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellula originaria riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni.
- E' ammesso, nei tipi edilizi **2.1** (casa colonica), il ripristino e/o il completamento dell'organismo edilizio mediante la realizzazione dei servizi laterali ove incompleti o non presenti; per le modalità attuative si veda l'elaborato Abaco del processo tipologico (Tipi 2.1 edilizia storica – Interventi di ripristino e/o completamento).

Limiti e condizioni:

Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;

- Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**.
- c. E' prevista la possibilità, nei tipi edilizi **2** (edilizia storica residenziale), di realizzare nell'area di pertinenza una autorimessa per alloggio. Nel caso di più autorimesse nella medesima area di pertinenza, queste dovranno essere preferibilmente accorpate in un unico corpo di fabbrica.  
Limiti e condizioni:  
n. 1 autorimessa per alloggio di sul max mq **30**  
H max: m **2.70**  
Copertura a falde e utilizzo di materiali coerenti con l'edilizia storica rurale  
Dcs distanze dalle strade: come da Codice della strada;  
Dcp distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione a confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti.

## 2. Materiali e strutture

- a. 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); possono essere ripristinate quelle parti di muratura realizzate con malte completamente prive di coerenza, utilizzando nuovi sistemi strutturali murari continui e portanti (non puntiformi con tamponamento) nella medesima posizione della muratura originaria.
- b. 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 ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucaure dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti.  
La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio é ammissibile per gli interventi restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo alle seguenti particolari condizioni:
  - ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso é necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
  - 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 sul prospetto;
- c. Negli interventi di riuso dei tipi edilizi **2.1** (casa colonica), per la parte dell'organismo edilizio originariamente non abitativa (stalla e corpi di servizio laterali), é consentito l'inserimento di nuove aperture o la variazione di quelle esistenti sulle fronti secondarie (timpani laterali) purché coerenti per forme e dimensioni con i caratteri particolari (non residenziali) di tale parte dell'organismo.
- b. La **finitura del paramento murario** relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di finitura originaria:
  - in laterizio o mista con intonaco a base di calce;
  - in laterizio originariamente 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 dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale sulla base della tavolozza dei colori di cui all'Appendice D delle presenti Norme.  
Devono essere inoltre conservati eventuali elementi in cotto o in intonaco sagomato (cornici, marcapiani, marcadavanzali, modanature, ecc.). Solo nel caso in cui tali elementi risultino completamente degradati occorrerà attuarne il ripristino. La composizione del nuovo elemento e la natura del materiale utilizzato dovrà essere uguale a quella originale.
- d. 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); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volterrane, ecc.).

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 e/o l'inserimento delle necessarie coibentazioni.

- e. Non è ammessa la realizzazione di balconi, pensiline aggettanti e terrazzi in falda di qualsiasi tipo se non specificatamente indicato negli elaborati di Piano (schede di analisi e disciplina particolareggiata)
- f. 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; sono ammessi lucernai di maggiori dimensioni solo nel caso siano atti ad illuminare vani ad uso speciale (vani scala, saloni, ecc.).
- g. 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 coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e comunque non sono ammessi sporti di gronda aventi le seguenti caratteristiche:
    - con aggetto superiore a cm 40 (escluso quelli preesistenti);
    - in c.a.

Non sono ammessi inoltre 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 consigliati in lamiera di rame.

- h. Le **scale interne** 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) e con rampe preferibilmente ad andamento rettilineo, subordinate dimensionalmente (più piccole) alla scala originale. Sono fatti salvi casi particolari debitamente motivati sulla base di una relazione storico – tipologica.
- i. Gli **infissi esterni** sia per i materiali utilizzati che per gli elementi costituenti devono essere coerenti con l'edilizia storica di quest'area. E' vietato ogni tipo d'infisso visibile dall'esterno in alluminio anodizzato, le imitazioni delle vetrate "inglesi", i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili. Sono ammessi unicamente, quale sistema di oscuramento esterno, lo scuro o la persiana.
- l. Le **antenne radiotelevisive ed impianti satellitari** dovranno essere posizionati, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo. In particolare le parabole satellitari dovranno essere di color "cotto".

### 3. Area di pertinenza

Il recupero dell'area di pertinenza dovrà essere effettuato conservando e riutilizzando le eventuali pavimentazioni originali, solo nel caso in cui tali pavimentazioni risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà mettere in opera nuove pavimentazioni che dovranno essere simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.

Le pavimentazioni ammesse sono:

- a. in cotto;
- b. in lastre di pietra arenaria a spacco o lavorata;
- c. in materiali di natura diversa da quella tradizionale, purché coerenti con la processualità storica dell'area in questione ovvero simili per dimensione, colore, tipo di finitura, ecc.

E' consentita in via generale e compatibilmente con l'intervento edilizio ammesso l'utilizzo e la formazione di nuovi locali interrati nell'area di sedime degli edifici.

## TITOLO IV DOTAZIONI TERRITORIALI

### CAPO 4.A IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### Art. 4.1 Il sistema delle dotazioni territoriali

c1

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dalle attrezzature e spazi collettivi e dalle dotazioni ecologiche e ambientali che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

#### Art. 4.2 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;
- 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, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi
- g) i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti (**P1**),

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 comma 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

c3

Nel Territorio urbanizzabile (ambiti A-12 e A-13) e negli Ambiti da riqualificare (A-11) le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono definite dal POC e specificate dai PUA.

c4

Nel Territorio urbano e nel Territorio rurale il POC può individuare integrazioni e modifiche al sistema delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti definendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.

c5

Negli Ambiti urbani consolidati (ambiti A10 e A13 esistenti) gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:

- a) allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
- b) allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
- c) spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- d) accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- e) spazi di parcheggio pubblico al diretto servizio degli insediamenti (**P1**);

c6

Nel Territorio rurale in qualsiasi intervento di recupero abitativo o di nuova costruzione devono essere garantite:

- a) l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata);

- b) l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
- c) la rete di distribuzione interna dell'acqua;
- d) l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPA.

c7

Qualora le infrastrutture per l'urbanizzazione di cui ai precedenti commi 5 e 6 non esistano o esistano in misura non adeguata l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contestualmente dell'intervento edilizio.

c8

Negli interventi soggetti a PUA vanno inoltre realizzate e cedute le **piste ciclabili**<sup>35</sup>, in conformità al progetto della viabilità ciclabile comunale e/o secondo le prescrizioni degli Uffici tecnici comunali, nelle seguenti quantità minime:

- a) per i PUA con funzioni prevalentemente di tipo a), b) ed e)<sup>36</sup>: **m 6** ogni 100 mq di Sul;
- b) per i PUA con funzioni prevalentemente di tipo c)<sup>37</sup>: **m 3** ogni 100 mq di Sul.

Le eventuali quantità residue, ovvero non realizzate, dovranno essere monetizzate secondo quanto previsto all'art. 4.8.

c9

Negli interventi edilizi diretti di:

- a) Nuova costruzione;
- b) Aumento delle superfici degli edifici;
- c) Aumento delle unità immobiliari;
- d) Cambio d'uso con o senza opere che determini un aumento di carico urbanistico;

la dotazione minima di **piste ciclabili**<sup>38</sup> dovrà essere, di norma, monetizzata secondo quanto previsto all'art. 4.8 nelle seguenti quantità:

- negli Ambiti urbani consolidati A10, A13 esistenti e nel Territorio Rurale: **m 3** ogni 100 mq di Sul:

c10

Negli interventi di cui ai commi precedenti la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 30 Lr 15/2013 e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.

c11

Le dotazioni minime di parcheggi pubblici **P1** e di **piste ciclabili** sono esplicitate, per i diversi interventi ed usi insediativi, nella **tabella** riportata al successivo art. 4.9.

### Art. 4.3 Aree per attrezzature e spazi collettivi

c1

Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, 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 (scuole materne, elementari e medie);
- b) strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
- 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;

---

<sup>35</sup> Larghezza della pista ciclabile pari a m 2,50

<sup>36</sup> Funzioni abitative, terziarie e alberghiere, congressuali, ristorazione di cui alla lettera s) dell'art. 1.6

<sup>37</sup> Funzioni produttive manifatturiere di cui alla lettera s) dell'art. 1.6

<sup>38</sup> Larghezza della pista ciclabile pari a m 2,50

- f) spazi aperti attrezzati a verde (**V**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali 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 (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli P1 al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 4.2 comma 1 lettera g).

c2

Nel Territorio urbanizzabile (ambiti A-12 e A-13) e negli Ambiti da riqualificare (A-11) le aree di cui al comma 1 sono individuate dal POC e specificate dai PUA secondo le quantità minime e le modalità di cui ai successivi artt. 4.4 e 4.5

c3

Negli Ambiti urbani consolidati (ambito A10 e A13 esistenti), nei Centri storici e nel Territorio rurale, la cessione o monetizzazione delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi si attua secondo quanto disposto ai successivi art.li 4.4, 4.5 e 4.8; il POC può definire le integrazioni e le modifiche al sistema delle Attrezzature e spazi collettivi esistenti stabilendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.

c4

Possono costituire attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente comma 1, anche aree private purché ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 18 della Lr 20/2000.

c5

Nelle aree di cui al comma 1 sono ammesse tutte le funzioni di pubblico servizio, è inoltre ammissibile, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, il commercio al dettaglio ambulante per fiere e mercati rionali, attività del terzo settore, pubblici esercizi, attività di ristorazione e bar.

c6

Nelle aree di cui al comma 1 sono inoltre ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebi, tettoie aperte e servizi igienici realizzati con strutture prefabbricate mobili o amovibili secondo quanto disposto da specifico Regolamento comunale.

c7

Il Comune può, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso apposita convenzione, consentire a quest'ultimo di realizzare in tutto o in parte le attrezzature e gli spazi collettivi. Ciò comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 30 Lr 15/2013 e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.

#### **Art. 4.4 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi**

c1

In tutti i casi in cui siano previsti interventi di

- a) Nuova costruzione;
  - b) Aumento delle superfici degli edifici;
  - c) Aumento delle unità immobiliari fatti salvo i casi<sup>39</sup> di cui all'Atto di coordinamento tecnico regionale DGR 75/2014;
  - d) Cambio d'uso con o senza opere che determini un aumento di carico urbanistico;
- devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. A-26 comma 2 della Lr 20/2000, le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo.

c2

Negli interventi di cui al comma 1 le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:

- a) integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;

---

<sup>39</sup> Per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali secondo quanto stabilito al punto 5 dell'Allegato A alla DGR 75/2014.



- b) integralmente per la superficie della parte ampliata;
- c) integralmente per le nuove unità immobiliari;
- d) integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso.

Nel caso in cui era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento (lotti inedificati in PUA già attuati), al momento dell'intervento la quantità di aree è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto qui di seguito prescritto.

c3

Per l'insieme degli **insediamenti residenziali** le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che corrisponde a mq **60** di dotazioni di aree pubbliche ogni **100** mq di Sul residenziale insediabile, di norma, così ripartite:

- a) **9** mq di aree per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
- b) **19** mq di aree per attrezzature di interesse comune; strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, 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;
- c) **16** mq spazi aperti (**V**) attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica ;
- d) **16** mq di parcheggi pubblici (**P2**) non al diretto servizio dell'insediamento.

c4

Per i nuovi **insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq **100** di Sul deve corrispondere la quantità minima di mq **100** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq **40** destinati a parcheggi pubblici (**P2**) e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato (**V**).

c5

Per i nuovi **insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al **20%** della superficie (St) destinata a tali insediamenti di cui almeno il **5%** per parcheggi (**P2**) e almeno il **10%** a verde pubblico e attività collettive (**V**). L'eventuale quota rimanente, se non realizzata, potrà essere monetizzata come verde pubblico secondo quanto previsto al successivo art. [4.8](#).

c6

Il POC definisce, ai sensi dell'art. 30 comma 2 a-bis della L.R. 20/2000, i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi per l'intero territorio comunale e stabilisce, per i singoli PUA, il tipo e la quantità delle dotazioni da realizzare.

c7

Per interventi edilizi **diretti** di cui al comma 1 negli Ambiti urbani consolidati (A10 e A13 esistenti), nel Centro storico e nel Territorio Rurale le attrezzature e spazi collettivi minime da reperire, realizzare e cedere gratuitamente al Comune sono quelle relative alle aree per parcheggi pubblici **P2** e alle aree a verde pubblico attrezzato **V**. Sono fatti salvi i casi previsti per la monetizzazione di cui all'art. [4.8](#).

c8

Le dotazioni minime di parcheggi pubblici **P2** e verde pubblico **V** sono esplicitate, per i diversi usi insediativi, nella **tabella** riportata al successivo art. [4.9](#).

#### **Art. 4.5 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione**

c1

Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art. [4.2](#).

c2

Il POC può stabilire, motivatamente, il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.

c3

Le aree cedute al Comune come lotti ad indice zero saranno da utilizzarsi per dotazioni territoriali, ERS e per i trasferimenti di potenzialità edificatoria di cui al comma 3 dell'art. 3.1; si tratta di aree che non costituiscono dotazione territoriale e che sono acquisite dal Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo i parametri previsti da Deliberazione di Giunta Comunale.

c4

Nei PUA relativi agli ambiti A11 è ammissibile la monetizzazione delle attrezzature e spazi collettivi che non è possibile reperire al suo interno, o la sua compensazione con aree attrezzate per dotazioni ecologiche e ambientali, secondo quanto indicato nel POC.

c5

Gli interventi edilizi diretti che comportano la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo; tali aree devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità con presentazione di fidejussione 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 nel lotto di intervento; possono anche essere localizzate, previo parere dell' Ufficio tecnico comunale e Delibera di Giunta Comunale, in aree ad esso contigue o nell' ambito del medesimo centro abitato in cui ricade l'intervento edilizio.

c6

Le aree a Verde pubblico attrezzate, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo quanto disposto nel Regolamento del Verde Pubblico e Privato, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione e il gioco secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale. Non sono computabili come aree a verde pubblico le fasce di rispetto stradale, né le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di **mq 500**.

c7

I parcheggi pubblici 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.

c8

I parcheggi pubblici sono di proprietà pubblica; la loro manutenzione e la loro gestione possono essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.

#### **Art. 4.6 Parcheggi privati**

c1

I parcheggi privati (Pr) si distinguono in::

- 1) pertinenziali (**Pr1**)
- 2) di uso comune (**Pr2**)

c2

I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa unità edilizia che contengono le unità di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizie poste in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservite alla funzione di parcheggio pertinenziale.

c3

I parcheggi privati di uso comune (Pr2) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare. Sono in genere localizzati nella stessa unità edilizia di cui

sono pertinentenza, possono altresì essere localizzati in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggi pertinenziali e collegati con un percorso pedonale protetto e privo di barriere architettoniche.

c4

I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) e i parcheggi privati d'uso comune (Pr2) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se all'interno di recinzioni, e, nel caso di Pr2-devono essere adeguatamente segnalati da cartelli indicatori per facilitare l'accesso e la circolazione.

c5

In tutti gli interventi edilizi di:

- a) Nuova costruzione;
- b) Aumento delle superfici degli edifici;
- c) Aumento delle unità immobiliari;
- d) Cambio d'uso con o senza opere che determini un aumento di carico urbanistico;

**devono essere realizzati o reperiti i parcheggi privati (Pr)** nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati. I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico, di cui alle lettere b), c), d) e nel caso di recupero di sottotetti di cui alla Lr 11/1998 o realizzazione di soppalchi (art. 1.6 lettera e.6).

c6

La quantità di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie dell'intervento (Sul) con le modalità di cui al precedente art. 4.4 comma 2 e calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relative corsie).

c7

Per gli interventi residenziali di cui alle lettere a) del precedente comma 5 deve essere garantito 1 posto auto coperto per alloggio. Qualora l'applicazione determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore.

c8

Negli interventi di cui al comma 5 lettere b), c) e d) devono essere sempre garantiti i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) per la parte che determina incremento di carico urbanistico.

c9

Nel caso di interventi produttivi le quantità di parcheggi privati pertinenziali (Pr1), previste dalle presenti norme, possono essere ridotte, mediante Delibera di Consiglio comunale, sulla base della particolare tipologia d'intervento con riferimento ad attività a basso impiego di personale o a bassa affluenza di pubblico (magazzini, depositi, ecc.) anche in rapporto al contesto urbano interessato;

c10

Le dotazioni minime di parcheggi privati **Pr** sono esplicitate, per i diversi usi insediativi, nella **tabella** riportata al successivo art. 4.9.

#### **Art. 4.7 Parcheggi pubblici e privati: requisiti dimensionali**

c1

Nei parcheggi pubblici (P1 e P2) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di **25** mq per posto auto, comprensiva delle specifiche corsie di distribuzione, ma con l'esclusione di quelle destinate alla circolazione ordinaria. La superficie netta minima convenzionale dello stallone è pari a **12,5** mq. I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano. Se realizzati a raso devono essere, di norma, dotati di alberature e adeguate superfici permeabili secondo quanto disposto nel Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

c2

I parcheggi privati (Pr) vanno, di preferenza, realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma

planivolumetrica dell'edificio; la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse coperte non dovrà essere inferiore a **15** mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a **12,5** mq più gli spazi di manovra.

#### Art. 4.8 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

c1

Nei casi di cui ai precedenti art. 4.2 comma 9 e art. 4.4 comma 7 (interventi edilizi diretti) è ammessa la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali quando:

- a) l'area da cedere come **P2** è uguale o inferiore a mq **100**;
- b) l'area da cedere come **V** è uguale o inferiore a mq **500**;
- c) l'area da cedere per **piste ciclabili** non è connessa o compresa nei tracciati della viabilità ciclabile individuati dalla pianificazione comunale. Quale parametro dimensionale per la monetizzazione si stabilisce una larghezza delle piste ciclabili pari a m **2,50**.

c2

Nel Centro storico e nel Territorio rurale è ammessa, previo parere dell'Ufficio tecnico comunale e Delibera di Giunta comunale, la monetizzazione anche in deroga ai parametri di cui al precedente comma 1 lettere a), b, e c).

c3

I valori delle aree da monetizzare sono definite con apposita Delibera di Consiglio Comunale; le risorse finanziarie in tal modo acquisite devono essere riservate alla costituzione e al mantenimento di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento.

c4

Monetizzazioni per gli interventi edilizi diretti in relazione all'Ambito d'intervento:

Interventi edilizi diretti in:	Piste ciclabili	Parcheggi pubbl. P2	Verde pubblico V
<b>Centro storico</b>	non richieste	Se area da cedere ≤ di mq 100 (salvo caso comma 2)	Se area da cedere ≤ di mq 500 (salvo caso comma 2)
<b>Ambito A10</b>	Sempre (salvo caso comma 1 lettera c)	Se area da cedere ≤ di mq 100	Se area da cedere ≤ di mq 500
<b>Ambito A13 esistenti</b>	Sempre (salvo caso comma 1 lettera c)	Se area da cedere ≤ di mq 100	Se area da cedere ≤ di mq 500
<b>Territorio rurale</b>	Sempre (salvo caso comma 1 lettera c)	Se area da cedere ≤ di mq 100 (salvo caso comma 2)	Se area da cedere ≤ di mq 500 (salvo caso comma 2)

Le quantità di dotazione da monetizzare sono esplicitate, per le diverse funzioni, nella **tabella** riportata al successivo art. 4.9.

**Art. 4.9 Tabella dotazioni territoriali minime e parcheggi privati in relazione ai gruppi funzionali e ai tipi d'intervento:**

<b>GRUPPI FUNZIONALI</b>	<b>P1</b>	<b>Piste ciclabili</b>	<b>Piste ciclabili</b>	<b>P2</b>	<b>V</b>	<b>Pr1</b>	<b>Pr2</b>
	per PUA	per PUA	per Interv. Diretti (escluso CS)	sempre	sempre	sempre	sempre
<b>a</b> <b>funzione abitativa</b>							
<b>a1</b> abitazioni residenziali e relativi servizi <b>a2</b> collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	16 mq ogni 100 mq di Sul	16 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul Negli interventi di nuova costruzione almeno 1 posto auto coperto per alloggio.	//
<b>b</b> <b>funzioni terziarie</b>							
<b>b1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (fino a 250 Sv);	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul (da reperire solo nel caso di nuova costruzione)	//
<b>b2, b3 e b4</b> medie, grandi strutture di vendita e di livello superiore <sup>40</sup> - di prodotti alimentari:							
>250 ≤ 400	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	1 posto auto ogni 30 mq di Sv
>400 ≤ 800	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	1 posto auto ogni 18 mq di Sv
>800 ≤ 1500	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	1 posto auto ogni 13 mq di Sv
>1500	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	1 posto auto ogni 8 mq di Sv

<sup>40</sup> Le dotazioni di parcheggi Pr2 possono essere ridotti qualora sussistano le condizioni di cui al punto 5.2.5 di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 23 .09.1999 n.1253.

<b>GRUPPI FUNZIONALI</b>	<b>P1</b>	<b>Piste ciclabili</b>	<b>Piste ciclabili</b>	<b>P2</b>	<b>V</b>	<b>Pr1</b>	<b>Pr2</b>
	per PUA	per PUA	per Interv. Diretti (escluso CS)	sempre	sempre	sempre	sempre
- di prodotti non alimentari:							
>250 ≤ 400	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	1 posto auto ogni 40 mq di Sv
>400 ≤ 800	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	1 posto auto ogni 25 mq di Sv
>800 ≤ 1500	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	1 posto auto ogni 20 mq di Sv
> 1500	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	1 posto auto ogni 16 mq di Sv
<b>b5</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; <b>b6</b> artigianato di servizio; <b>b7</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni; <b>b8</b> studi professionali;	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>b9</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private;	4 mq ogni 100 mq di Sul o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>b10</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc. a bassa affluenza di pubblico);	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>b13</b> strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educaz. ambientale;	//	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	//	//	10 mq ogni 33 mq di Sul	//

<b>GRUPPI FUNZIONALI</b>	<b>P1</b>	<b>Piste ciclabili</b>	<b>Piste ciclabili</b>	<b>P2</b>	<b>V</b>	<b>Pr1</b>	<b>Pr2</b>
	per PUA	per PUA	per Interv. Diretti (escluso CS)	sempre	sempre	sempre	//
<b>c funzioni produttive manifatturiere</b>							
<b>c1</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b7, <b>c2</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	4 mq ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	<u>Per PUA</u> 5 % della ST (più monetizz. da art.4.4 c5) <u>Per Interv.Diretti</u> 10 mq ogni 100 mq di SF	<u>Per PUA</u> 10 % della ST (più monetizz. da art.4.4 c5) <u>Per Interv.Diretti</u> 20 mq ogni 100 mq di SF	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>c3</b> attività di deposito a cielo aperto;	//	//	//	<u>Per PUA</u> 5 % della ST (più monetizz. da art.4.4 c5) <u>Per Interv.Diretti</u> 10 mq ogni 100 mq di SF	<u>Per PUA</u> 10 % della ST (più monetizz. da art.4.4 c5) <u>Per Interv.Diretti</u> 20 mq ogni 100 mq di SF	//	//
<b>c4</b> insediamento di tipo agro-industriale;	4 mq ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	<u>Per PUA</u> 5 % della ST (più monetizz. da art.4.4 c5) <u>Per Interv.Diretti</u> 10 mq ogni 100 mq di SF	<u>Per PUA</u> 10 % della ST (più monetizz. da art.4.4 c5) <u>Per Interv.Diretti</u> 20 mq ogni 100 mq di SF	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>C5</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci.	4 mq ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	<u>Per Interv.Diretti</u> 10 mq ogni 100 mq di SF	<u>Per Interv.Diretti</u> 20 mq ogni 100 mq di SF	10 mq ogni 33 mq di Sul	
<b>C6</b> impianti di distribuzione carburante	4 mq ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul			10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>d funzioni agricole</b>							
<b>d1</b> abitazioni agricole; <b>d2</b> impianti ed attrezzature per la produzione agricola;	//		//	//	//	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>d3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici	//		//	//	//	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>d4</b> 1 Coltive intensive attività di lavorazione, commerc. dei prodotti agricoli e florovivaistici;	//	//	Solo per le serre permanenti e locali connessi di cui all'art. 3.19 3 m ogni 100 mq di Sul	Solo per le serre permanenti e locali connessi di cui all'art. 3.19 10 mq ogni 100 mq di Sul	Solo per le serre permanenti e locali connessi di cui all'art. 3.19 20 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	//

<b>d5</b> allevamenti aziendali o interaziendali <b>d6</b> impianti zootecnici intensivi;	//	//	//	//	//	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>d7</b> Infrastrutture tecniche di difesa del suolo <b>d8</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali domestici	//		//	//	//	10 mq ogni 33 mq di Sul	//

<b>GRUPPI FUNZIONALI</b>	<b>P1</b>	<b>Piste ciclabili</b>	<b>Piste ciclabili</b>	<b>P2</b>	<b>V</b>	<b>Pr1</b>	<b>Pr2</b>
	per PUA	per PUA	per Interv. Diretti (escluso CS)	sempre	sempre	sempre	//
<b>e</b> funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione							
<b>e1</b> alberghi e motel; <b>e2</b> spazi espositivi, fieristici e congressuali;	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>e3</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, affittacamere, bed and breakfast, ecc);	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>e4</b> Campeggi e villaggi turistici;	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	//
<b>e5</b> altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, aree attrezzate per camper, ecc	//	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	//	60 mq ogni 100 mq di Sul	//	//
<b>e6</b> ristoranti, bar, enoteche, ecc. (a forte affluenza di pubblico);	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	//

1 attività di lavorazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;



#### **Art. 4.10 Edifici pubblici (funzione b terziaria di servizio)**

c1

Gli interventi sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento e possono essere attuati in tutti i gli Ambiti.

L'ampliamento in pianta, la sopraelevazione, la demolizione con contestuale ricostruzione, la nuova costruzione su lotto libero si attuano nel rispetto dei seguenti parametri, limiti e condizioni:

a) Parametri dimensionali:

- rapporto di massimo di copertura Q = **80%**
- altezza massima: **m 12,90** e comunque non superiore a quello degli edifici circostanti

b) Limiti e condizioni alle trasformazioni:

- distanze dalle strade: m **5,00** salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
- distanze dai confini di proprietà: minimo **m 3,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: **m 10,00** (art. 9 DM 1444/1968);
- indice di visuale libera: non inferiore a **0,50**;

### CAPO IV.B L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

#### **Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**

c1

La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla Lr 20/2000.

c2

Gli interventi edilizi soggetti a **POC**, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, comportano:

- a) nel caso di nuovi insediamenti residenziali, la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di aree definita dal POC, pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni;
- b) nel caso di interventi di riqualificazione, di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate.

c3

Fatto salvo quanto disposto dal POC, il concorso alla realizzazione degli interventi di ERS può essere monetizzato qualora:

- a. sia dimostrata l'impossibilità di reperire, il 20% delle aree di cui al precedente comma 2, lettera a), su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
- b. nei casi in cui la quota delle aree da cedere sia inferiore 1.000 mq e pertanto non consenta l'effettiva realizzazione degli interventi.

c4

Le modalità di calcolo del valore delle aree e degli alloggi da monetizzare sono definite con apposita Delibera di Consiglio Comunale in base alle quantità edificatorie maturate dall'area rapportate al valore % dell'incidenza dell'area sul valore di mercato delle abitazioni della zona. Per quanto riguarda gli interventi di cui al comma 2 lettera b, le quantità edificatorie dovranno essere convertite utilizzando la tabella 2 del precedente art. 3.1.

c5

Al posto della cessione delle aree di cui al precedente comma 2, lettera a) possono essere ceduti alloggi, di analogo valore, da destinare a ERS.

c6

Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di ERS.

## CAPO IV.C DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

### Art. 4.12 Dotazioni ecologico – ambientali

c1

Ai sensi dell'articolo A-25 della Lr 20/2000, le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata attraverso la specifica sistemazione delle aree pertinenziali secondo quanto disposto ai successivi artt. 4.13 e 4.14.

c2

Il PSC, per le finalità di cui al comma 1, stabilisce i seguenti criteri da adottarsi per la pianificazione attuativa e per gli interventi nei vari ambiti del territorio comunale che il presente Regolamento fa propri:

- a) criteri per il risanamento dell'aria e la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico (art. 9.5 delle Norme del PSC);
- b) criteri per il risanamento e la gestione integrata della risorsa idrica (art. 9.6 delle Norme del PSC);
- c) promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi (art. 9.7 delle Norme del PSC);
- d) smaltimento e gestione dei rifiuti (art. 9.8 delle Norme del PSC).

c3

Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico si stabilisce che:

- a) nella progettazione degli insediamenti vanno utilizzate barriere vegetali (utilizzando le essenze del Regolamento comunale del verde pubblico e privato) al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
- b) la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici tenendo altresì presente la disposizione dei manufatti preesistenti;
- c) negli impianti di riscaldamento/raffrescamento degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera;
- d) nella costruzione degli edifici e dei relativi impianti tecnologici deve essere privilegiato l'uso di materiali che minimizzino le emissioni di gas e sostanze inquinanti.

c4

Per favorire il risparmio energetico e la qualità ecologica degli interventi verrà redatto uno specifico Regolamento per la bioedilizia e il risparmio energetico che ha la finalità di promuovere l'attività edilizia ed urbanistica a basso consumo energetico ed a basso impatto ambientale.

### Art. 4.13 La rete ecologica

c1

Il sistema di rete ecologica rappresentato nella Tav. 2b del PSC è specificato nelle Tavole 1 del RUE come sistema di aree diversamente connotate per le quali il POC e il RUE, per le rispettive competenze, definiscono le modalità di attuazione nel rispetto degli indirizzi e delle direttive dell'art. 2.21 delle norme del PSC:

- rete ecologica di Fascia I
- rete ecologica di Fascia II,
- rete ecologica di Fascia III

c2

Il POC può definire nel dettaglio gli elementi che costituiscono la rete ecologica ed individuare specifiche metodologie di intervento e di acquisizione.

c3

Gli interventi edilizi ammessi nelle diverse Fascie di rete ecologica comprese nel territorio rurale sono soggetti alle disposizioni di cui all'Appendice C delle presenti Norme Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi.

c4

Gli interventi di sistemazione delle aree devono essere realizzati secondo quanto disposto dal Regolamento del verde pubblico e privato .

#### **Art. 4.13.1 Rete ecologica di fascia I**

c1

Le parti di territorio classificate come rete ecologica di fascia I, sono caratterizzate da condizioni ambientali di pregio tale da giustificare interventi di restauro naturalistico, di valorizzazione paesaggistica e di tutela di biocenosi particolari. In tali zone la coltivazione ed il rafforzamento dei caratteri ambientali di base viene perseguita cercando di generare una rete interrelata di nuclei a massima tutela, e, in generale consentendo un accesso fortemente mediato all'uomo. Il RUE individua nelle tavole. P1 e tav. P2 tali fasce che comprendono le seguenti parti del territorio:

- Parco del Fiume Ronco - Zona SIC all'interno dell'area naturale e ambientale A17;
- Ambito da riqualificare A11-16 (Comparto riqualificazione via Emilia Sud - Scheda Ambito insediativo del PSC da delocalizzare);

c2

Nella rete ecologica di fascia I, fatti salvi gli ulteriori divieti previsti dal PSC:

- a non è ammessa la nuova costruzione;
- b gli interventi sugli edifici esistenti nel territorio rurale sono disciplinati nelle schede contenute nell' Elaborati ERs e ERr - Censimento degli edifici nel territori rurale e dalla normativa dell'Ambito rurale di appartenenza con le seguenti limitazioni:
  - sono ammessi interventi di ampliamento di edifici esistenti attuati dai soggetti di cui all'art. 3.10 commi 1 e 2; è fatto salvo quanto previsto quanto all'art. 3.22 comma 3 per gli interventi necessari al riordino delle aree pertinenziali;
- c negli interventi di cui alla lettera precedente il rilascio dell'atto abilitativo è condizionato:
  - alla piantumazione di alberature in filari e siepi lungo la viabilità e/o lungo i confini di proprietà come da prescrizioni degli Uffici tecnici comunali;gli interventi di cui sopra devono essere autorizzati sulla base di un progetto particolareggiato di sistemazione delle aree verdi in cui siano definite le essenze secondo quanto disposto dal Regolamento del verde pubblico e privato.
- d gli incrementi delle superfici non permeabili dovranno essere limitati all'eventuale intervento edilizio (edificio-e, marciapiedi perimetrali e percorsi di collegamento) ;
- e qualsiasi intervento non deve interrompere la continuità della Fascia ecologica.

c3

Nella rete ecologica di fascia 1 sono ammesse le seguenti funzioni:

- a **funzione abitativa**
  - a1 abitazioni residenziali e relativi servizi unicamente in edifici esistenti
- b **funzioni terziarie**
  - b9 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private
    - 1 con affluenza fino a 100 personeunicamente in in edifici esistenti o in strutture temporanee, senza alterazione permanente dello stato dei luoghi

**b10** pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc. a bassa affluenza di pubblico) unicamente in in edifici esistenti o in strutture temporanee, senza alterazione permanente dello stato dei luoghi;

**d funzioni agricole**

**d1** abitazioni agricole unicamente in edifici esistenti

**d2** impianti e attrezzature per la produzione agricola unicamente in edifici esistenti

**d3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:

**4** agriturismo

**d7** infrastrutture tecniche di difesa del suolo

**e funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione**

**e2** spazi espositivi, fieristici e congressuali unicamente in edifici esistenti o in strutture temporanee, senza alterazione permanente dello stato dei luoghi;

#### Art. 4.13.2 Rete ecologica di fascia II

c1

La rete ecologica di Fascia II è costituita dalle parti di territorio a margine dei tessuti urbani spesso ricompresi in fasce di rispetto di assi infrastrutturali in condizioni di elevata criticità, per le quali è opportuno procedere con la costituzione di specifici elementi di mitigazione ambientale, sia continui che puntuali, con particolare attenzione a favorire condizioni idonee di insediamento e sopravvivenza della fauna selvatica. In tali ambiti il rafforzamento dei caratteri ambientali di base viene perseguita cercando di generare una rete interrelata di sufficiente estensione per garantire il supporto ai cicli biologici naturali, ma anche di natura tale da permettere una frequentazione più libera all'uomo. Il RUE individua nelle tavole 1 le seguenti parti del territorio:

- Parco del Fiume Ronco al di fuori della rete ecologica di Fascia I;
- Fasce a lato della SS 9 Via Emilia storica;
- Altre parti del territorio rurale.

c2

Nella rete ecologica di fascia II sono ammessi gli interventi e le funzioni previsti nella disciplina relativa ai diversi ambiti del territorio comunale ricadenti in tale fascia con le seguenti prescrizioni:

a negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, il rilascio dell'atto abilitativo è condizionato:

- alla verifica e/o realizzazione nell'area di pertinenza dell'edificato della dotazione minima di verde privato di cui all'art. 4.14;
- nella rimanente parte di fascia ecologica, della medesima proprietà richiedente il titolo abilitativo, alla piantumazione di alberature in filari e siepi lungo la viabilità e/o lungo i confini di proprietà come da prescrizioni degli Uffici tecnici comunali;

gli interventi di cui sopra devono essere autorizzati sulla base di un progetto particolareggiato di sistemazione delle aree verdi in cui siano definite le essenze secondo quanto disposto dal Regolamento del verde pubblico e privato.

- b le richieste di utilizzo di aree pertinenziali relative ad attività produttive o commerciali (esistenti e regolarmente autorizzate) per depositi – esposizioni e/o vendite a cielo aperto) sono soggette alle prescrizioni di cui alla precedente lettera a;
- c gli incrementi delle superfici non permeabili dovranno essere limitati all'eventuale intervento edilizio (edificio-e, marciapiedi perimetrali e percorsi di collegamento);
- d qualsiasi intervento non deve interrompere la continuità della Fascia ecologica.

#### Art. 4.13.3 Rete ecologica di fascia III

c1

Nella rete ecologica di fascia III che interessa ambiti di trasformazione, il RUE stabilisce i seguenti indirizzi per il POC e i PUA:

- mantenimento della permeabilità dei suoli sino ad almeno il 50% delle superfici interessate da interventi;
- sviluppo di bordature verdi continue di profondità minima m 10;
- formazione di coperture vegetali in ragione di un rapporto minimo di 200 alberi/Ha, avendo cura di programmare l'inserimento di almeno un 25% di essenze autoctone di pregio;
- formazione di aree a libera evoluzione in misura pari ad almeno un quarto delle quote di aree;

- formazione di sottopassi alla nuova viabilità carrabile adeguati al transito in condizioni di incolumità della fauna selvatica.

c2

Nella Rete ecologica di fascia III per gli interventi edilizi valgono le disposizioni di cui al [comma 2](#) dell'articolo precedente.

#### **Arti. 4.14 Requisiti e modalità di sistemazione delle aree pertinenziali private**

c1

In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Gli interventi di manutenzione, abbattimento di piante, realizzazione del verde sono disciplinati dal **Regolamento del verde pubblico e privato**.

c2

Fatto salvo quanto disposto per la Rete ecologica di cui agli articoli precedenti in tutto il territorio urbanizzabile (ambiti A12 e A13) ed urbanizzato qualora si attuino gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione deve essere assicurato:

- negli ambiti A10a: Superficie permeabile minima pari al **25%** della Superficie fondiaria per gli edifici a prevalente funzione abitativa (a) e **12,5%** per quelli a prevalente funzione non abitativa, di cui almeno il 50% provvista di copertura vegetale nella sua totalità e il rimanente con pavimentazioni permeabili al 40%;
- negli ambiti A10d: Superficie permeabile minima pari al **25%** della Superficie fondiaria di cui il 50% provvista di copertura vegetale nella sua totalità e il rimanente con pavimentazioni permeabili al 40%;
- negli ambiti A13a e a13d: Superficie permeabile minima pari al **12,5%** della Superficie fondiaria, di cui il 50% provvista di copertura vegetale nella sua totalità e il rimanente con pavimentazioni permeabili al 40%.
- Ove siano presenti, nell' immediato intorno di insediamenti produttivi, delle abitazioni dovrà essere prevista una idonea fascia a verde lungo tutto il perimetro di contatto. Tale fascia deve avere una dimensione tale da contenere almeno una barriera vegetale costituita da un doppio filare di specie autoctone arboree d'alto fusto ed arbustive.

Gli interventi di cui sopra devono essere autorizzati sulla base di un progetto particolareggiato di sistemazione delle aree verdi in cui siano definite le dotazioni di copertura vegetale e le essenze secondo quanto disposto dal Regolamento del verde pubblico e privato.

c3

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di mettere a dimora tutte le alberature richieste nell'area d'intervento, queste potranno, se richiesto dall'Ufficio tecnico comunale, essere messe a dimora in aree pubbliche.

## CAPO IV.D INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Art. 4.15 Classificazione e dimensioni delle strade

c1

La classificazione e le caratteristiche delle strade sono riportate all'art. 1.6 lettera N) delle presenti Norme.

c2

Nelle aree destinate a sede stradale sono ammesse 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.

c3

La sezione complessiva delle strade urbane di previsione dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:

- a) per le strade locali: carreggiata m **7,00**; fasce laterali di m **3,00** per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata;
- b) per le strade entro ambiti A13: carreggiata m **9,00**; fasce laterali di m **3,00** per la realizzazione di marciapiede e fascia verde di arredo e protezione;
- c) marciapiedi: larghezza m **1,50** ;
- d) piste ciclabili: larghezza m **2,50**;
- e) passaggi pedonali: larghezza m **3,00**;
- f) aiuole alberate: larghezza m 2,50;
- g) aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m **3,50**;
- h) fascia alberata: larghezza minima m **1,50**;

Soluzioni diverse necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei PUA.

Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco quali strade di proprietà e gestione privata. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.

c4

Le indicazioni del PSC e del POC 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.

c5

Qualora il POC individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

### Art. 4.16 Strade private in territorio rurale

c1

Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate, fatto salvo i tratti con pendenza superiore al 16%, e di larghezza non superiore a m **4,40**, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa, di norma, l'asfaltatura di strade poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento oltre la sezione di m 4,40, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.

c2

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, con esclusione di asfalto e cemento.

#### **Art. 4.17 Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale**

c1

Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate, con riferimento alla funzionalità della singola infrastruttura, nelle Tavole 3 e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada. Qualora la fascia di rispetto non sia indicata in cartografia, si applicano le ampiezze delle fasce indicate nella tabella seguente.

**TABELLA DELLE DISTANZE DI RISPETTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI**

	In territorio rurale m	Entro i Centri abitati m
A- Autostrade	60	30
B - Strade extraurbane principali	40	20
C - Strade extraurbane secondarie	30	10
D - Strade urbane di scorrimento	-	20
E - Strade urbane di quartiere	-	5
F - Strade locali (provinciali)	20	10
F - Strade locali (comunali e vicinali)	10	5

c2

Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:

- a) 5 metri per strade di tipo A e B
- b) 3 metri per strade di C ed F

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati da rispettare nella costruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:

- a) 3 metri per strade di tipo A.
- b) 2 metri per le strade di tipo D

c3

Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di assenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m **6,00**. Per l'impianto di siepi e piantagioni, recinzioni in rete metallica, ecc. nelle fasce di rispetto stradale, valgono le disposizioni particolari del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

c4

Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente 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 inoltre ammesse:

- Reti tecnologiche e relativi impianti;
- Parcheggi pubblici in sede propria;
- Distributori carburanti per uso autotrazione.

c5

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria a), Manutenzione Straordinaria b), Restauro, Risanamento Conservativo d), Ristrutturazione Edilizia f) (escluso la demolizione e ricostruzione entro la fascia di rispetto), Demolizione i).

#### Art. 4.18 Impianti di distribuzione carburanti

c1

Gli impianti di distribuzione carburanti sono sottoposti alle seguenti disposizioni:

- a. all'interno degli ambiti di conservazione (centro storico ed aree pertinenziali di edifici storico testimoniali) non sono ammessi gli impianti di distribuzione di carburanti;
- b. nuovi impianti potranno essere localizzati con il POC :
  - b.1 nel territorio urbano, limitatamente agli ambiti A13;
  - b.2 negli ambiti urbanizzabili, limitatamente a quelli a prevalente destinazione produttiva o di servizio alla viabilità;
  - b.3 nel territorio rurale, nelle fasce di rispetto della viabilità Statale e Provinciale; previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, accertate le condizioni di accessibilità dalla sede stradale, nel rispetto delle disposizioni e i vincoli derivanti dal PTCP e dal Piano Stralcio di Bacino e delle disposizioni nazionali e regionali in materia.

c2

Le attività integrative dei nuovi impianti, e le relative quantità, dovranno essere individuate nel POC nei limiti e con le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

c3

Gli impianti sono disciplinati come segue fatto salvo quanto disposto dal POC per i nuovi insediamenti:

<b>a) Obiettivi prestazionali da raggiungere</b>	
Qualificazione degli impianti esistenti.	
<b>b) Funzioni e interventi edilizi ammessi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le funzioni complementari ammesse, con riferimento all'art. 1.6 lettera S) comma 4 sono: <b>b1</b>, <b>b10</b> e <b>b6</b> relativamente alle attività di assistenza e riparazione automezzi e soccorso stradale nei limiti e alle condizioni delle disposizioni legislative vigenti in materia.</li> <li>- Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), d), e), f), g), i), l), m) dell' Appendice <b>A</b> alle presenti Norme.</li> </ul>	
<b>c) Indici e parametri edilizi</b>	
Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:	
<b>if</b> Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>0,15</b> mq/mq con esclusione delle pensiline
<b>Sq</b> Superficie coperta	<b>30%</b> della SF
<b>H max</b>	<b>6,00</b> m ad esclusione delle pensiline
<b>Dcp</b> Distanza dai confini di proprietà	<b>5,00</b> m salvo diverse disposizioni del Codice della strada
<b>Dcs</b> Distanza dal confine stradale	Come da Codice della strada
<b>Sp</b> Superficie permeabile	Non richiesta salvo specifiche prescrizioni degli Uffici tecnici per interventi in fasce di rete ecologica o in particolari ambiti del PSC.



<b>d) Disposizioni particolari</b>
- Negli interventi in territorio rurale dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento. Tali fasce dovranno avere una dimensione tale da contenere almeno una barriera vegetale costituita da un filare compatto di specie autoctone arboree d'alto fusto ed arbustive dotate di adeguato impianto di irrigazione.
<b>e) Ammissibilità degli interventi</b>
L'ammissibilità degli interventi è subordinata: <ul style="list-style-type: none"><li>- al reperimento delle dotazioni territoriali, ovvero monetizzazione nei casi previsti, e dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 4.9;</li><li>- alla corresponsione, ove previsto, del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale;</li><li>- al mantenimento dell'invarianza idraulica;</li><li>- all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;</li><li>- ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.</li></ul>

#### **Art. 4.19 Ferrovie e fasce di rispetto**

c1

Le attrezzature ferroviarie sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti e sono individuate graficamente nelle tavole di RUE (Dotazioni infrastrutturali a valenza territoriale).

c2

Le aree di rispetto ferroviario sono riportate nelle tavole 2 del RUE e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

#### **Art. 4.19bis Piano di rischio aeroportuale (P.R.A.)**

c1

Il presente RUE recepisce le disposizioni di tutela del Piano di Rischio Aeroportuale del Comune di Forlimpopoli che prevalgono sulla disciplina dei diversi ambiti del territorio comunale; le diverse zone di tutela del P.R.A. sono riportate nelle tavole 2 del RUE.

#### **Art. 4.20 Percorsi pedonali e piste ciclabili e ciclopiste turistiche**

c1

Nelle tavole del PSC e nelle Schede del RUE previgente sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tale individuazione ha un valore di massima; i tracciati definitivi saranno individuati in specifici progetti comunali.

c2

Il POC per gli interventi riguardanti gli Ambiti da Riqualificare A11 e per i nuovi insediamenti A12 e A13 potrà prevedere percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile e preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali.

## CAPO 4.E RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

### Art. 4.21 Elettrodotti e relative fasce di rispetto

c1

Il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29 maggio 2008, pubblicato nella GU del 05.07.2008 ha approvato la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003.

Il citato DPCM prevede al punto 5.1.3 che i proprietari /gestori procedano al calcolo semplificato delle fasce di rispetto per porzioni omogenee di elettrodotta la cui proiezione a terra determina la "Distanza di prima approssimazione" (Dpa).

c2

L'Ente gestore ha comunicato che, non essendo attualmente in grado di fornire la dimensione delle "Aree di prima approssimazione" stante la necessità di rilievi puntuali fornisce la DPA massima imperturbata, relativa ai conduttori di sezione maggiore utilizzati nell'ambito dell'unificazione ad un teorico tracciato rettilineo, senza incroci o parallelismi con altri elettrodotti.

Per gli elettrodotti ad alta tensione AT 132 kv cavo aereo risulta essere dall'asse della linea

Per gli elettrodotti a media tensione MT 15 kv risulta essere dall'asse della linea:

- |   |                         |           |
|---|-------------------------|-----------|
| 1 | conduttore nudo:        |           |
|   | a. terna semplice       | 8 metri   |
|   | b. terna doppia         | 11 metri  |
| 2 | in cavo aereo:          |           |
|   | a. terna semplice       | 2 metri   |
|   | b. terna doppia         | 8 metri   |
| 3 | linea in cavo interrato | 1,5 metri |

c3

Con riferimento alle cabine di trasformazione secondarie (CS), considerando rispondente alla situazione impiantistica presente il valore massimo indicato al punto 5.2.1 dell'allegato APAT ai DM 29 Maggio 2008, la DPA è pari a m. 2 dalle pareti della CS stessa.

Per la cabina di trasformazione primaria (CP) la fascia di rispetto rientra nei confini dell'area di pertinenza dell'impianto (e quindi all'interno dell'area di proprietà del Gestore, confermando quanto asserito al punto 5.2.2 dell'allegato APAT.

c4

All'interno delle fasce di rispetto 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 attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

c5

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di attenzione, 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.

c6

Per ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi che ricadano, in tutto o in parte, all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla Legge Regionale n. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 4 e 5. 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.

c7

Il RUE, ai fini dell'applicazione LR n. 30/2000 nonché della DGR 04.03.2008 n. 156, individua nelle tavole 2 le linee e gli edifici generatori dei vincoli di cui sopra, i valori indicati per ciascuno di essi saranno tempestivamente aggiornati con i Dpa non appena disponibili.

#### **Art. 4.22 Gasdotti**

c1

Le tavole 2 del Rue indicano 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 i relativi provvedimenti.

#### **Art. 4.23 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.

E' ammesso inoltre (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) il commercio al dettaglio limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

c2

Sono ammessi, per intervento diretto, ed esclusivamente per le finalità di cui al primo comma, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

- H max = ml **8,00** (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

c3

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate ai sensi dell'art. 4 della LR 19/04. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici; il Comune può autorizzare l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto, sentita l'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

c4

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni dei rispettivi ambiti, 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.

#### **Art. 4.24 Impianti da energie rinnovabili (fotovoltaici, eolici, da biogas, da biomasse ed idroelettrica)**

c1

La realizzazione di impianti da energie rinnovabili si attua secondo quanto disposto dalla disciplina nazionale, regionale e provinciale in materia..

c2

Nella "Carta unica dei criteri generali di localizzazione degli impianti fotovoltaici" la Regione Emilia-Romagna, in applicazione della Deliberazione dell'Assemblea legislativa del 6 dicembre 2010 n. 28, effettua una ricognizione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica solare fotovoltaica. In particolare individua:

- A le aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo (lettera A dell'allegato I alla DAL n. 28/2010);
- B le aree considerate idonee all'installazione degli stessi (lettera B dell'allegato I alla D.A.L. n. 28/2010);  
e ne effettua prima rappresentazione cartografica ricognitiva, demandando a leggi, piani regionali, provinciali, comunali e settoriali l'esatta perimetrazione delle medesime. Pertanto per le aree indicate nei successivi commi 2 e 3 i perimetri e le individuazioni puntuali sono quelle indicate nel PSC.

c3

Sono considerate non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo le seguenti aree:

- A1 le aree di particolare tutela paesaggistica di seguito elencate, come perimetrare nel PTCP/PSC:
  - A1.0 Zone di tutela naturalistica (art. 25 del PTCP)
  - A1.1 Sistema forestale e boschivo (art. 10 del PTCP; art. 2.1 del PSC);
  - A1.3 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.18 del PTCP; art. 2.4 del PSC);
  - A1.6 Complessi archeologici ed aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art. 21A, comma 2 lettera a), b1) del PTCP; art. 2.6 comma 2 lettere a), b1) delle Norme del PSC);
  - A1.7 gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004, fino alla determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso degli stessi, ai sensi dell'art. 141-bis del medesimo decreto legislativo;
  - A1.8 le aree percorse dal fuoco o che lo siano state negli ultimi 10 anni individuate ai sensi della legge 353/2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi"
- A4 le aree forestali, così come definite all'art. 63 della Lr 6/2009, incluse nella Rete natura 2000 designata in base alla direttiva 92/43/CEE (Siti di Importanza Comunitaria) e dalla direttiva 79/409/CEE (Zone di protezione speciale);

c4

Sono considerate idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo:

- B1 le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 17 del PTCP; art. 2.3 delle Norme del PSC), qualora l'impianto fotovoltaico sia realizzato da un'impresa agricola e comunque fino ad una potenza nominale complessiva non superiore a 200 Kw;
- B5 le aree incluse nella Rete Natura 2000 designate in base alla Direttiva 92/43/CE (Siti di Importanza Comunitaria) ed alla Direttiva 79/409/CE (Zone di Protezione Speciale) non rientranti nella lettera A punti 4 e 5 qualora la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10% della superficie in disponibilità del richiedente e la potenza nominale complessiva dell'impianto non sia superiore a 200 KW;
- B2 le zone sotto elencate, qualora l'impianto fotovoltaico sia realizzato da un'impresa agricola, la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10% della superficie agricola disponibile, la potenza nominale complessiva dell'impianto sia pari a 200 Kw più 10 Kw di potenza installata eccedente il limite dei 200 Kw per ogni ettaro di terreno posseduto, con un massimo di 1 Mw per impresa e l'impianto risulti coerente con le caratteristiche essenziali e gli elementi di interesse paesaggistico ambientale, storico testimoniale e archeologico che caratterizzano le medesime zone, alla luce delle possibili alternative localizzative nell'ambito delle aree nella disponibilità del richiedente:
  - le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (art. 19 del PTCP; art. 2.5 delle Norme del PSC),
  - le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (art. 21A, comma 2 lettera b2) del PTCP; art. 2.6 comma 2 lettera b2 del PSC),
  - le zone di tutela della struttura centuriata (art. 21A, comma 2 lettera a) del PTCP, art. 2.7 comma 2 lettera a) del PSC);
  - le zone di tutela di elementi della centuriazione (art. 21B, comma 2 lettera b) del PTCP);
  - le partecipanze, le bonifiche storiche di pianura e aree assegnate alle Università agrarie, comunali, comunelli e simili e le zone gravate da usi civici (art.23, comma 1, lettere a), b), c), d) del PTPR, art. 2.7 comma 2 lettera b) del PSC);
  - elementi di interesse storico testimoniale (artt. 24A, 24B, 24C del PTCP; artt. 2.9, 2.10, 2.11 del PSC);

Il Piano energetico comunale potrà prevedere incentivi per l'installazione di impianti fotovoltaici nelle aree produttive e nelle aree marginali.

c5

Nell'Allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea legislativa del 26 luglio 2011 n. 51 sono individuate le aree e i siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica e le particolari condizioni di compatibilità.

c6

Nell'ambito del procedimento di autorizzazione unica il Comune dovrà valutare, oltre alla ammissibilità degli impianti derivati dalla normativa di settore, il corretto inserimento nel contesto insediativo, ambientale e paesaggistico e potrà richiedere adeguati interventi di mitigazione per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico comunale.

#### **Art. 4.25 Antenne**

c1

Ai siti per la radiodiffusione, oltre a quanto previsto dalla disciplina di settore con particolare riferimento alla tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico<sup>41</sup>, si applicano le disposizioni dei seguenti commi.

c2

Nei siti è ammesso:

- a) il rilascio di autorizzazioni per impianti (esistenti o nuovi) su installazioni<sup>42</sup> esistenti;
- b) il rilascio di autorizzazioni per impianti su installazioni esistenti modificate (ristrutturate) a condizione che il numero dei sostegni complessivo risulti sensibilmente diminuito e sia garantita, nei confronti di terzi, la futura condivisione dei sostegni (consorzio obbligato).

c3

L'utilizzo del sito è subordinato all'obbligo di esecuzione di idonea recinzione, tale da ricomprendere al minimo la superficie di sito strettamente pertinente agli impianti.

In particolare:

- a) per garantire la massima sicurezza dei siti a tutela della pubblica incolumità deve essere assicurata l'installazione di idonea cartellonistica per i rischi infortunistici e da radiazioni (D.Lgs 493/96) e per l'impedimento fisico all'accesso di estranei nell'area e nelle zone con superamento dei limiti di esposizione;
- b) per garantire la sicurezza dei siti a tutela della salute dei lavoratori, che accedono ed operano sulle strutture fisse su cui sono installati gli impianti irradianti, devono essere assicurati i requisiti volti essenzialmente a minimizzare i principali rischi, quali cadute dall'alto, scivolamenti, folgorazioni, investimento da oggetti, mancato o ritardato soccorso, esposizione ai campi elettromagnetici.

c4

Il rilascio di autorizzazione per l'utilizzo del sito deve comunque prevedere:

- a) il divieto di accesso ai non addetti ai lavori nei volumi circostanti il sito in cui si rilevi il superamento del limite di 20 Volt/mt. (volume di rispetto assoluto).  
L'area corrispondente alla intersezione a terra del volume in cui si rileva tale superamento, deve pertanto essere recintata con divieto di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli impianti tecnici necessari al funzionamento degli impianti di emittenza. Entro tali aree è ammesso esclusivamente l'accesso del personale tecnico per le operazioni di manutenzione, regolazione e rilevazione del campo elettrico.
- b) il divieto di permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere nei volumi circostanti il sito o gli impianti con superamento del limite di 6 Volt/mt. (volume di rispetto relativo). Laddove il

---

<sup>41</sup> L.R. 31.10.2000 n. 30 e s.m.i.

<sup>42</sup> Installazione: Sostegno verticale (palo o traliccio) destinato ad ospitare uno o più impianti fissi per la radiodiffusione televisiva e sonora. Con il termine di installazione può intendersi anche un sostegno condiviso (palo o traliccio dell'alta e media della tensione) ovvero un sostegno non strutturalmente indipendente, come il tetto o la copertura di un edificio

volume di rispetto relativo interseca il suolo, l'area interessata da tale intersezione - indicata come "area di attenzione" in misura cautelativa - nello strumento urbanistico, non può essere interessata da nuovi edifici, pertinenze o destinazioni d'uso che comportino permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere (continuative).

c5

Per tutti i siti confermati dal Piano provinciale di localizzazione dell'emittenza (**PPLER**) il presente piano, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 4 della LR 30/2000, prescrive una fascia di rispetto di raggio pari a m **300**, calcolata (LR 20/2000, art. A-23, comma 7, lettera d) dal perimetro dell'area destinata ad ospitare gli impianti. All'interno di tale fascia è esclusa qualsiasi previsione urbanistica finalizzata alla collocazione "di insediamenti a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi".

#### **Art. 4.25 bis Rete fognaria e smaltimento acque reflue**

c1

Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali, le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:

- allontanare e rendere innocue le popolazioni microbiche e le sostanze patogene e potenzialmente patogene;
- garantire un benessere respiratorio e olfattivo;
- evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti degli acquedotti, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia (inquinamento indiretto);
- garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico.

c2

Devono essere garantiti i livelli di prestazione previsti dalla normativa di settore con particolare riferimento alle direttive regionali, provinciali e alle linee guida Hera ed Arpa.

A tal fine necessita che:

- sia individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli edifici localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;
- le reti di scarico degli edifici siano opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione.

c3

Non è ammesso lo scarico proveniente dal lavaggio di automezzi, anche se attuato con acqua piovana, nella rete delle acque meteoriche

## CAPO 4.F      DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

### Art. 4.26    **Classificazione acustica del territorio comunale**

c1

Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (Legge 447/1995) e della Legge Regionale 09/05/2001 n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune ha predisposto 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.

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 POC

### Art. 4.27    **Documentazione di impatto acustico**

c1

E' fatto obbligo di produrre una **Documentazione di Impatto Acustico** da allegare alla documentazione dei PUA (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) attività di trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale;
- 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

c2

Nei casi di cui al primo comma del precedente art. 4.26 comma 1, la Documentazione di impatto acustico deve essere predisposta anche per gli interventi soggetti a **SCIA**, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore.

c3

L'assenza della documentazione è causa di diniego (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.

#### **Art. 4.28 Documentazione revisionale del Clima acustico**

c1

E' fatto obbligo di produrre una **Documentazione Previsionale del Clima Acustico** da allegare alla documentazione dei PUA (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%** della Sul originaria, 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 1 dell'art. 4.27.

c2

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.

c3

In contesti urbani con situazione di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica, 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.

c4

Per quanto dovesse costituire elemento regolamentare di maggior dettaglio prevale quanto disposto nelle Norme Tecniche relative alla Classificazione Acustica del territorio comunale.



## CAPO 4.G      DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

### **Art. 4.29    Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale**

c1

Ai fini del presente regolamento il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del Comune, da conservare e valorizzare. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.

c2

Su tutto il territorio comunale è vietata l'installazione, la diffusione, la vendita e la detenzione a scopo di vendita di apparecchi di illuminazione che nelle condizioni previste di installazione non siano conformi alle specifiche del presente regolamento.

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". Sono considerati antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico solo gli impianti che contemporaneamente sono:

- a) costituiti da apparecchi per l'illuminazione, aventi un'intensità luminosa massima di 0 candele per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;
- b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione;
- c) realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di norme di sicurezza specifiche, non superino un valore medio di 1 candela al metro quadrato o un illuminamento di 10 lux;
- d) progettati per favorire impianti ad alta efficienza, impiegando quindi a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce; in particolare, i nuovi impianti di illuminazione stradali tradizionali, fatta salva la prescrizione dell'impiego di lampade con la minore potenza installata in relazione al tipo di strada ed al suo indice illuminotecnico, devono garantire un rapporto fra interdistanza e altezza delle sorgenti luminose non inferiore al valore di 3.7. Sono consentite soluzioni alternative solo in quanto funzionali alla certificata migliore efficienza generale dell'impianto.
- e) provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività. La riduzione non va applicata solamente qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza ne venga compromessa. Le disposizioni relative ai dispositivi per la sola riduzione dei consumi sono facoltative per le strutture in cui vengano esercitate attività relative all'ordine pubblico, alla amministrazione della giustizia e della difesa. Per i nuovi impianti d'illuminazione stradale è obbligatoria la riduzione di luminanza in funzione dei livelli di traffico.

c4

E' concessa deroga per:

- a) le sorgenti di luce internalizzate e quindi non inquinanti, come gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto totalmente schermante verso l'alto;
- b) le sorgenti di luce facenti parte di installazione temporanea, cioè che vengono rimosse entro non più di un mese dalla messa in opera, che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare e entro le ore ventidue nel periodo di ora legale;
- c) gli impianti accesi per meno di dieci minuti da un sensore di presenza o movimento dotati di proiettori ad alogeni, lampadine a fluorescenza compatte o altre sorgenti di immediata accensione;
- d) impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
- e) le strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico e all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;

- f) gli impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, come ad esempio lampade a fluorescenza compatte o sistemi d'illuminazione a led che rientrano nei suddetti limiti.

c5

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata utilizzando apparecchi che illuminano dall'alto verso il basso. Le insegne dotate di luce propria non devono superare i 3000 lumen di flusso totale emesso in ogni direzione per ogni singolo esercizio. In ogni caso tutti i tipi di insegne luminose di non specifico e indispensabile uso notturno devono essere spente entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale e al più tardi alla chiusura dell'esercizio.

c6

Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali, e grandi aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, aventi un'intensità luminosa massima di 0 candele per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre. Sono da privilegiare: apparecchi d'illuminazione con proiettori di tipo asimmetrico. L'installazione di torri-faro deve prevedere una potenza installata inferiore, a parità di luminanza delle superfici illuminate, a quella di un impianto con apparecchi tradizionali, ovvero se un impianto costituito da torri faro ha un fattore di utilizzazione, riferito alla sola superficie di utilizzo pedonale o veicolare, superiore al valore di 0,5. Gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione o di traffico ridotto.

c7

Nell'illuminazione di impianti sportivi di ogni tipo devono essere, inoltre, impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione anche al di fuori dei suddetti impianti. Deve essere possibile la parzializzazione secondo il tipo di utilizzo. L'accensione dell'impianto deve essere limitata ai periodi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività. E' consentito l'impiego di lampade agli alogenuri metallici.

c8

E' fatto espresso divieto di utilizzare, su tutto il territorio comunale, l'uso di fasci di luce fissi o roteanti, di qualsiasi colore o potenza, quali fari, fari laser e giostrine luminose, o di altri tipi di richiami luminosi come palloni aerostatici luminosi o immagini luminose che disperdono luce verso la volta celeste, siano essi per mero scopo pubblicitario o voluttuario, anche se di uso temporaneo. Per le insegne luminose vale quanto già definito al presente comma. E' altresì vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale, nonché utilizzare le superfici di edifici, di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi siano essi per mero scopo pubblicitario o voluttuario.

c9

Nell'illuminazione di edifici storici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione che prevedono l'utilizzo di apparecchi illuminanti rivolti dall'alto verso il basso. Esclusivamente nel caso in cui ciò non risulti possibile e per soggetti di particolare e comprovato valore storico e architettonico, i fasci di luce devono rimanere di almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi. Utilizzare se necessario dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce. Provvedere comunque allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale.

c10

Per tutti gli impianti di illuminazione esistenti e non rispondenti ai requisiti di cui ai presenti criteri, è necessario procedere, fatte salve le prestazioni di sicurezza richieste dalle vigenti norme, alla modifica dell'inclinazione degli apparecchi secondo angoli, per quanto strutturalmente possibile, prossimi all'orizzonte ed inserendo schermi paraluce atti a limitare l'emissione luminosa oltre i 90 gradi, se compatibili con i requisiti di sicurezza elettrica.

c11

L'incremento annuale dei consumi di energia elettrica per illuminazione esterna notturna nel territorio comunale non può superare l'1.5% del consumo al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento. Devono essere favorite scelte di ottimizzazione degli impianti. Per gli impianti di edifici privati o pubblici che non abbiano particolare e comprovato valore storico artistico è assolutamente vietato illuminare dal basso verso l'alto e vige l'obbligo di spegnimento alle ore 24.00. Nel caso di illuminazione di edifici e monumenti o nel caso di tipologie di impianto per cui non vi siano prescrizioni di sicurezza specifiche, la luminanza delle superfici illuminate non può superare il valore medio di 1 cd/m<sup>2</sup> e l'illuminamento non può superare il valore medio di 10 lux. Le insegne dotate di luce propria (ad esempio quelle al neon) non devono inviare verso l'alto più del 10% del flusso emesso e dovranno essere spente alla chiusura dell'esercizio. Quelle illuminate da faretti, anche se facenti parte dell'insegna stessa devono emettere 0 cd/klm a 90° e oltre, come tutti gli altri impianti di illuminazione esterna. Il Comune individua annualmente le sorgenti di grande inquinamento luminoso, sia pubbliche che private, sulle quali prevedere le priorità di bonifica di concerto anche su segnalazione degli osservatori astronomici o scientifici o le associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il Comune, compatibilmente con le risorse di bilancio, può concedere ai privati (su loro richiesta) contributi per l'adeguamento dell'illuminazione già esistente a quanto previsto dal presente regolamento, in misura non superiore al cinquanta per cento della spesa ritenuta ammissibile e comunque per un importo non superiore a 15 mila Euro.

c12

Il Comune, in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi, dovrà comunicare i vincoli stabiliti dal presente regolamento e verificare preventivamente la compatibilità degli impianti di illuminazione con gli stessi. Tutti i capitolati relativi all'illuminazione pubblica e privata devono essere conformi alle finalità del presente regolamento.

c13

Per la migliore e più razionale limitazione dell'inquinamento luminoso il Comune potrà avvalersi della Consulenza Tecnica fornita dalle associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il Comune provvederà a garantire il rispetto e l'applicazione del presente regolamento da parte di soggetti pubblici e privati tramite controlli periodici di propria iniziativa o su richiesta degli osservatori astronomici e delle associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il controllo dell'applicazione e del rispetto del presente regolamento è demandato al Comando di Polizia Municipale per quanto di sua competenza, che potrà avvalersi, per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, della consulenza degli organismi di cui al presente comma nonché delle loro segnalazioni. La verifica può avvenire anche attraverso incarichi di perizie a professionisti, a enti pubblici o privati quali l'ARPA. Entro un mese dall'entrata in vigore del presente regolamento il Comune provvederà a diffonderne la conoscenza in modo capillare secondo le modalità che verranno ritenute più opportune. Il Comune redigerà un Rapporto Annuale dove sono indicati i provvedimenti adottati per la riduzione dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico con le seguenti indicazioni minime:

- a) gli impianti o singoli apparecchi pubblici sostituiti e/o messi a norma nonché quelli privati segnalati ai proprietari e non ancora adattati;
- b) il numero e i proventi delle sanzioni applicate;
- c) le scelte tecnologiche ed i conseguenti risparmi conseguiti,

c14

Il comune autorizza solo gli impianti di illuminazione realizzati secondo i criteri del presente regolamento e documentati con apposito progetto illuminotecnico redatto da professionista abilitato che ne certifichi la rispondenza alla LR19/03, ai suoi criteri integrativi ed al Regolamento comunale. Per verificare la conformità. L'installatore rilascia la dichiarazione d'installazione conforme al progetto e alla LR19/03. Le case costruttrici, importatrici o fornitrici devono rilasciare la documentazione necessaria per verificare la conformità alla LR 19/03, anche su richiesta del progettista, per il prodotto messo in opera sul territorio comunale. La documentazione tecnica inoltre dovrà essere corredata da: misure fotometriche in formato tabellare cartaceo e informatico, dichiarazione sulla veridicità dei dati fotometrici firmata dal responsabile di laboratorio preferibilmente di enti terzi qualificati quali l'IMQ Performance, nonché delle raccomandazioni d'uso e d'installazione corretta ai fini del rispetto della legge.

c15

Chiunque impiega impianti e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri indicati incorre, qualora non modifichi gli stessi entro sessanta giorni dall'invito del Comando di Polizia Municipale, nella sanzione

amministrativa da Euro 100 a Euro 300 per punto luce e all'obbligo di spegnimento dell'impianto fino alla modifica/sostituzione. Si applica la sanzione amministrativa da Euro 300 a Euro 900 per punto luce qualora detti impianti costituiscano notevole fonte di inquinamento luminoso, secondo specifiche indicazioni che sono fornite dagli osservatori astronomici competenti o dai citati organismi di consulenza, e vengano utilizzati per tutta la durata della notte o abbiano semplici scopi pubblicitari o voluttuari. I proventi di dette sanzioni saranno impiegati per l'adeguamento degli impianti di illuminazione pubblica ai criteri di cui al presente regolamento.

## TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 5.1 Norme transitorie e finali

c1

Negli ambiti A11 e A12 del territorio comunale che il PSC assoggetta a piano operativo comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione de medesimo strumento sono consentiti, ai sensi degli art. 4.5 e 5.4 delle Norme del PSC e fatta salva l'attività edilizia libera, i seguenti interventi:

a) per gli edifici privi di valore storico testimoniale;

- Manutenzione ordinaria a)
- Manutenzione straordinaria b)
- Restauro e risanamento conservativo d)
- Ristrutturazione edilizia f) solo in caso di uso vigente compatibile con gli usi previsti nella Scheda d'ambito del PSC
- Demolizione i)

al fine di non compromettere, attraverso interventi singoli, le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.

b) per gli edifici di valore storico testimoniale quanto stabilito:

- nel Titolo VII delle Norme del PSC e nelle relative Schede;
- nel Capo 3.E delle presenti Norme nelle relative Schede (elaborato [ERs](#)).

c2

Nel periodo di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000 e s.m. i valori delle aree per dotazioni territoriali da monetizzare sono quelli definiti da apposita Delibera di Consiglio comunale, come stabilito al comma 3 dell'art. 4.8 delle presenti Norme, anche per gli interventi di cui agli artt. 1.3 e 1.4.

c3

Il Comune si riserva la possibilità di stabilire incentivi di Sul o altre forme di premialità progressive (riconoscimento di crediti edilizi, riduzione del contributo di costruzione, ecc.) ai sensi dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 e s.m. ed i. A tal fine verrà redatto un **Regolamento per la bioedilizia e il risparmio energetico** in cui le nuove quantità di Sul, introdotte quali premialità aggiuntive, dovranno rispettare il seguente limite:

- ≤ 20% della potenzialità prevista dallo strumento urbanistico.

Tali incrementi saranno dedotti, in sede di POC, dal dimensionamento residenziale o produttivo definito dal PSC.

## APPENDICE A

### Art. A.1 Definizione degli interventi edilizi

c1

In applicazione della legislazione regionale vigente, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, con esclusione degli ambiti di conservazione disciplinati dalle Norme del PSC<sup>43</sup>, sono fissati nei seguenti tipi:

- a) **Manutenzione ordinaria.** Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti:
- b) **Manutenzione straordinaria.** Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- c) **Restauro scientifico.** Gli interventi riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.  
Il tipo di intervento prevede:
  - c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;- scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
- d) **Restauro e risanamento conservativo.** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- e) **Ripristino tipologico.** Gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.  
Il tipo di intervento prevede:
  - e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

---

<sup>43</sup> Art. 3.6 delle Norme del PSC relativo al Centro storico e agli edifici di valore storico architettonico - culturale testimoniale di cui al titolo I del D.Lgs 42/2004

- e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- f) **Ristrutturazione edilizia.** Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (Vt) del fabbricato preesistente, 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. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportano, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della Lr n. 20/2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- g) **Nuova costruzione.** Sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
  - g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - g.6) gli interventi pertinenziali, che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume (Vt) superiore al 20% di quella dell'edificio principale;
  - g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- h) **Ristrutturazione urbanistica.** Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- i) **Demolizione.** Sono interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.
- l) **Recupero e risanamento delle aree libere.** Sono interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

- m) **Significativi movimenti di terra.** Sono rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti quando comportano movimenti di terreno superiori a mc 30 e/o scavi di profondità superiori a m 1,00.



## APPENDICE B

### Art. B.1 Aree di riqualificazione diffusa

c1

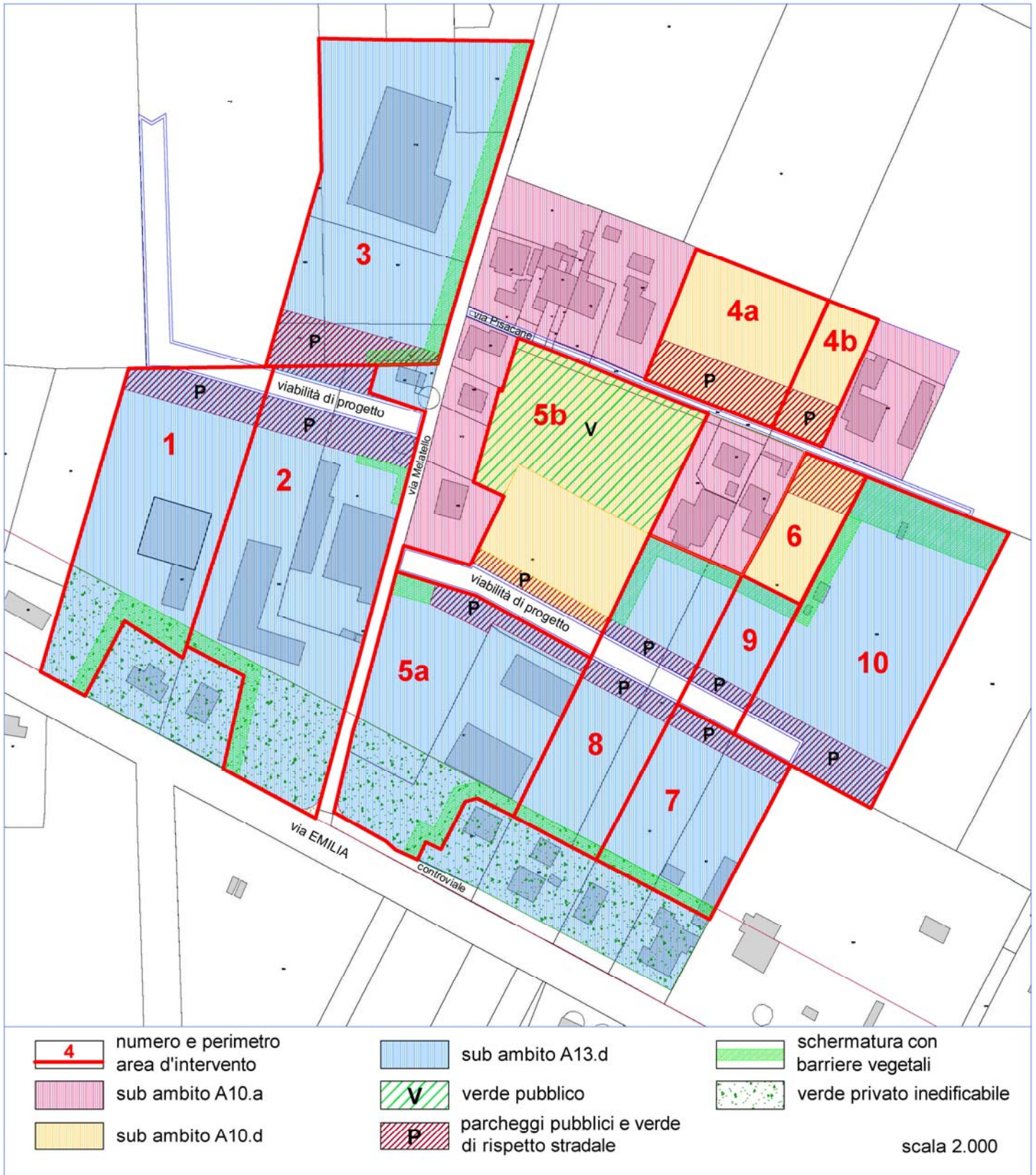
Il RUE, al fine di favorire la riqualificazione diffusa degli ambiti urbani, individua nelle Tavole 1 alcune aree che assoggetta alle disposizioni di seguito riportate.

c2

In merito all'Area di via Melatello di cui al successivo art. B.2, si dispone che una volta realizzato il collegamento con l'adiacente Ambito di espansione A13 denominato Nuovo Melatello, a seguito dell'attuazione degli interventi previsiti (cessione aree) o con l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio (POC), l'Amministrazione comunale dovrà procedere alla limitazione degli accessi in entrata/uscita da via Melatello sulla via Emilia.

**Art. B.2 Area di via Melatello**

c1



Schema grafico

## **AREA 01**

*Disciplinata dal Sub Ambito A13d (produttivo – terziario) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP:**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona A per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- le fognature devono essere a tenuta e dotate dei dispositivi necessari per la loro periodica verifica;
- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

Qualsiasi intervento che preveda un aumento del carico urbanistico nell'area, come specificato all'art. 4.4, è soggetto a:

- cessione di una fascia di terreno di **mq 200** circa per la viabilità pubblica secondo lo schema grafico allegato (viabilità da collegarsi all'ambito di trasformazione A13.6 sub 2) e le disposizioni dell'Ufficio tecnico comunale;
- cessione di ulteriore parte dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 575** circa da destinarsi a parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- realizzazione nell'area di schermature con barriere vegetali, come da rt. 4.14, dotate di adeguato impianto di irrigazione come da Regolamento del verde pubblico e privato.

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A13d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (viabilità, ecc.) di cui all'art. 4.2 come da schema grafico e prescrizioni Ufficio tecnico comunale;
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P (P1+P2) per una superficie complessiva di mq 575 circa;
- qualora l'attuazione dell'intervento sia richiesta prima della realizzazione della viabilità di progetto (si veda schema grafico area 2), le aree per le dotazioni territoriali di cui sopra dovranno comunque essere cedute sistemate a prato e le relative opere dovranno essere monetizzate come da Delibera comunale;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili dovranno essere monetizzate.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

## **AREA 02**

*Disciplinata dal Sub Ambito A13d (produttivo – terziario) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP:**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona A per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- le fognature devono essere a tenuta e dotate dei dispositivi necessari per la loro periodica verifica;
- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

Qualsiasi intervento che preveda un aumento del carico urbanistico nell'area, come specificato all'art. 4.4, è soggetto a:

- cessione di una fascia di terreno di **mq 584** circa secondo lo schema grafico allegato (viabilità da collegarsi all'ambito di trasformazione A13.6 sub 2) e le disposizioni dell'Ufficio tecnico comunale;
- cessione di ulteriori parti dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 938** (236+702) circa da destinarsi a parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- cessione gratuita di frustoli di terreno in corrispondenza dell'incrocio della via Melatello con la via Emilia qualora di proprietà del soggetto attuatore;
- realizzazione nell'area di schermature con barriere vegetali, come da rt. 4.14, dotate di adeguato impianto di irrigazione come da Regolamento del verde pubblico e privato.

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A13d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (viabilità, ecc.) di cui all'art. 4.2 come da schema grafico e prescrizioni Ufficio tecnico comunale;
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P (P1+P2) per una superficie complessiva di mq 938 circa;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili dovranno essere monetizzate.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

### **AREA 03**

*Disciplinata dal Sub Ambito A13d (produttivo – terziario) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

#### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP:**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona A per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- le fognature devono essere a tenuta e dotate dei dispositivi necessari per la loro periodica verifica;
- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

#### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

Qualsiasi intervento che preveda un aumento del carico urbanistico nell'area, come specificato all'art. 4.4, è soggetto a:

- cessione dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 794** circa da destinarsi a parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- realizzazione nell'area di schermature con barriere vegetali, come da rt. 4.14, dotate di adeguato impianto di irrigazione come da Regolamento del verde pubblico e privato.

#### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito A13d con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25** mq/mq

#### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P (P1+P2) per una superficie complessiva di mq 794 circa e delle necessarie opere per le infrastrutture di cui all'[art. 4.2](#);
- qualora l'attuazione dell'intervento sia richiesta prima della realizzazione della viabilità di progetto (vedi schema grafico scheda n. 2), le aree per le dotazioni territoriali di cui sopra dovranno comunque essere cedute sistemate a prato e le relative opere dovranno essere monetizzate come da Delibera comunale;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili dovranno essere monetizzate.

#### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

#### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;



## **AREA 04a**

*Disciplinata dal Sub Ambito A10d (residenziale) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento:**

- cessione di parte dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 809** circa da destinarsi a parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- realizzazione di nuove dotazioni di parcheggi pubblici;
- cessione di frustoli di terreno sui quali insiste l'attuale via Pisacane se di proprietà del soggetto attuatore (anche esterni al perimetro della Scheda).

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A10d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,15** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- cessione dell'area per dotazioni territoriali per una superficie di mq 809;
- realizzazione nell'area di cui sopra di parcheggi P per numero **8** posti auto e delle necessarie opere per le infrastrutture di cui all'art. 4.2; sistemazione a prato della rimanente area da cedere;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili sono assolute con la cessione di cui sopra.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

#### **AREA 04b**

*Disciplinata dal Sub Ambito A10d (residenziale) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

Intervento edilizio funzionale all'ampliamento dell'edificato esistente a confine o ad intervento edilizio coordinato con la Scheda 04a.

##### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

##### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento:**

- cessione di parte dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 310** circa da destinarsi a parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- realizzazione di nuove dotazioni di parcheggi pubblici;
- cessione di frustoli di terreno sui quali insiste l'attuale via Pisacane se di proprietà del soggetto attuatore (anche esterni al perimetro della Scheda).

##### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A10d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,15** mq/mq

##### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- cessione dell'area per dotazioni territoriali di mq 310;
- realizzazione nell'area di cui sopra di parcheggi P per numero **3** posti auto e delle necessarie opere per le infrastrutture di cui all'art. 4.2; sistemazione a prato della rimanente area da cedere; i parcheggi P possono essere accorpati a quelli della scheda 4a;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili sono assolute con la cessione di cui sopra.

##### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

##### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

## **AREA 05a**

*Disciplinata dal Sub Ambito A13d (produttivo – terziario) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

Qualsiasi intervento che preveda un aumento del carico urbanistico nell'area, come specificato all'art. 4.4, è soggetto a:

- realizzazione dell'allargamento della viabilità pubblica (via Melatello) secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico viabilità e cessione della relativa area;
- realizzazione di nuove dotazioni di parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale per mq **360** circa;
- realizzazione nell'area di schermature con barriere vegetali, come da rt. 4.14, dotate di adeguato impianto di irrigazione come da Regolamento del verde pubblico e privato;

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A13d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P (P1 + P2) per mq 360 circa e delle necessarie opere per le infrastrutture di cui all'art. 4.2;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili dovranno essere monetizzate.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;



## **AREA 05b**

*Disciplinata dal Sub Ambito A10d (residenziale) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

- cessione di parti dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 1.130** circa da destinarsi a pubblica viabilità, parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale e di mq **3.390** circa da destinarsi a verde pubblico;
- cessione di frustoli di terreno sui quali insiste l'attuale via Pisacane se di proprietà del soggetto attuatore (anche esterni al perimetro della Scheda).

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A10d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,15** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 4.2 delle norme del Rue (viabilità, ecc.) e delle dotazioni P (P1+P2);
- cessione dell'area destinata a verde Pubblico V (mq 3.390 circa).
- la monetizzazione dell'area a verde pubblico V e quella relativa alle piste ciclabili è compensata dalle cessioni delle aree di cui sopra.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

## **AREA 06**

*Disciplinata dal Sub Ambito A10d (residenziale) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

Intervento edilizio funzionale all'ampliamento dell'edificato esistente a confine.

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

- cessione di parte dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 380** circa da destinarsi a parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- cessione di frustoli di terreno sui quali insiste l'attuale via Pisacane se di proprietà del soggetto attuatore (anche esterni al perimetro della Scheda).

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A10d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,15** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- cessione dell'area per dotazioni per una superficie di mq 380;
- realizzazione nell'area di cui sopra di parcheggi P1 per numero **4** posti auto e delle necessarie opere per le infrastrutture di cui all'art. 4.2; sistemazione a prato della rimanente area da cedere;
- la monetizzazione dell'area a verde pubblico V e quella relativa alle piste ciclabili è compensata dalle cessioni delle aree di cui sopra.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta (per le aree di riqualificazione diffusa) di Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

## **AREA 07**

*Disciplinata dal Sub Ambito A13d (produttivo – terziario) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

- cessione di parte dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 380** circa da destinarsi a parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- realizzazione nell'area di schermature con barriere vegetali, come da art. 4.14, dotate di adeguato impianto di irrigazione come da Regolamento del verde pubblico e privato.

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A13d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P (P1+P2) per una superficie complessiva di mq 380 circa e delle necessarie opere per le infrastrutture di cui all'art. 4.2;
- qualora l'attuazione dell'intervento sia richiesta prima della realizzazione della viabilità di progetto (si veda schema grafico schede 5b, 8, 9 e 10), le aree per le dotazioni di cui al punto precedente dovranno comunque essere cedute (mq 380) e le relative opere dovranno essere monetizzate come da Delibera comunale;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili dovranno essere monetizzate;

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta (per le aree di riqualificazione diffusa) di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

## **AREA 08**

*Disciplinata dal Sub Ambito A13d (produttivo – terziario) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilita' dell'intervento**

- cessione di parte dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 870** circa da destinarsi a nuova viabilità d'impianto, parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- realizzazione nell'area di schermature con barriere vegetali, come da art. 4.14, dotate di adeguato impianto di irrigazione come da Regolamento del verde pubblico e privato;

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A13d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (viabilità, ecc.) di cui all'art. 4.2 come da schema grafico;
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P (P1+P2);
- qualora l'attuazione dell'intervento sia richiesta prima della realizzazione della viabilità di progetto (vedi schema grafico scheda 5b), le aree per le dotazioni territoriali (mq 870) dovranno comunque essere cedute e le relative opere dovranno essere monetizzate come da Delibera comunale;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili dovranno essere monetizzate.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell' intervento è subordinata:

- alla richiesta (per le aree di riqualificazione diffusa) di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

## **AREA 09**

*Disciplinata dal Sub Ambito A13d (produttivo – terziario) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

- cessione di parte dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 380** circa da destinarsi a nuova viabilità d'impianto, parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- realizzazione nell'area di schermature con barriere vegetali, come da art. 4.14, dotate di adeguato impianto di irrigazione come da Regolamento del verde pubblico e privato.

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A13d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (viabilità, ecc.) di cui all'art. 4.2 come da schema grafico e prescrizioni Ufficio tecnico comunale;
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P (P1+P2);
- qualora l'attuazione dell'intervento sia richiesta prima della realizzazione della viabilità di progetto (vedi schema grafico schede n. 5b e 8), le aree per le dotazioni territoriali dovranno comunque essere cedute (mq 380 circa) e le relative opere dovranno essere monetizzate come da Delibera comunale;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili dovranno essere monetizzate.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta (per le aree di riqualificazione diffusa) di Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

## **AREA 10**

*Disciplinata dal Sub Ambito A13d (produttivo – terziario) con le seguenti ulteriori specificazioni:*

### **a) Prescrizioni derivanti dal PSC - PTCP**

L'area ricade nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - zona B per cui valgono le prescrizioni e le direttive di cui all'art. Art. 2.13 del PSC, è inoltre prescritto:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua piovana all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi e irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità).

### **b) Condizioni di sostenibilità dell'intervento**

- cessione di parte dell'area, come da schema grafico, per una superficie di **mq 900** circa da destinarsi a nuova viabilità d'impianto, parcheggi pubblici e verde di rispetto stradale;
- sistemazione della via Piasacane mediante rifacimento del manto stradale secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico viabilità e degli Enti competenti;
- cessione di frustoli di terreno sui quali insiste la via Piasacane se in proprietà del soggetto attuatore (anche esterni al perimetro della Scheda).
- realizzazione nell'area di schermature con barriere vegetali, come da art. 4.14, dotate di adeguato impianto di irrigazione come da Regolamento del verde pubblico e privato.

### **c) Indici e parametri edilizi:**

- come da Sub ambito **A13d** con la seguente precisazione:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: **0,25** mq/mq

### **d) Dotazioni territoriali:**

Come da art. 4.9 con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (viabilità, ecc.) di cui all'art. 4.2 come da schema grafico e prescrizioni Ufficio tecnico comunale;
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P (P1+P2);
- qualora l'attuazione dell'intervento sia richiesta prima della realizzazione della viabilità di progetto (vedi schema grafico schede n. 5b, 8 e 9), le aree per le dotazioni territoriali dovranno comunque essere cedute (mq 900) e le relative opere dovranno essere monetizzate come da Delibera comunale;
- le aree per dotazioni V (verde pubblico) e piste ciclabili dovranno essere monetizzate.

### **e) Disposizioni particolari**

- L'attuazione dell'intervento è soggetta a **Permesso di Costruire convenzionato**, questo deve prevedere anche l'obbligo di frazionamento e cessione delle aree per dotazioni territoriali.
- Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al rispetto delle particolari prescrizioni degli Uffici tecnici comunali.

### **f) Ammissibilità degli interventi**

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata:

- alla richiesta (per le aree di riqualificazione diffusa) di Valutazione preventiva (art. 21 l.r. 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:
  - planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
  - planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima degli interventi, delle funzioni da insediare, delle aree a verde di schermatura e mitigazione, della viabilità d'accesso e delle aree da cedere per dotazioni territoriali (minimo in scala 1/500) secondo lo Schema grafico allegato;
  - relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito al sistema fognario e al servizio idrico e gas;

## APPENDICE C

### **Articolo C.1 Tavolozza dei colori per interventi negli ambiti di conservazione e nel territorio rurale**

c1

Nelle pagine che seguono è riportata una tavolozza dei colori, le scelte cromatiche derivano:

- dal recupero e valorizzazione delle testimonianze storiche;
- dalla presentazione dei caratteri e delle stratificazioni cromatiche nelle loro logiche di variazione e accostamento;

anche attraverso la selezione e eliminazione dei colori estranei.

## PARAMENTI MURARI - 1

### Intonaci e tinteggiature



COLORE N.1 (terre)  
R: 250; G: 235; B: 160



COLORE N.2 (terre)  
R: 255; G: 220; B: 100



COLORE N.3 (terre)  
R: 230; G: 200; B: 120



COLORE N.4 (cotto)  
R: 255; G: 220; B: 200



COLORE N.5 (cotto)  
R: 255; G: 197; B: 140



COLORE N.6 (cocciopesto)  
R: 212; G: 98; B: 56



## PARAMENTI MURARI - 2

### Intonaci e tinteggiature (per l'edilizia primi '900)



COLORE N.7 (grigio-giallo)  
R: 240; G: 230; B: 210



COLORE N.8 (grigio-giallo)  
R: 230; G: 222 B: 182



COLORE N.9 (grigio-verde)  
R: 232; G: 242; B: 210



COLORE N.10 (grigio-verde)  
R: 211; G: 228; B: 180



COLORE N.11 (grigio-blu)  
R: 227; G: 240; B: 239



COLORE N.12 (grigio-blu)  
R: 209; G: 224; B: 218

## SISTEMI D'OSCURAMENTO



COLORE N.1  
R: 101; G: 95; B: 66



COLORE N. 2  
R: 98; G: 75 B: 12



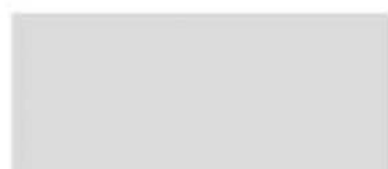
COLORE N. 3  
R: 79; G: 36; B: 3



COLORE N. 4  
R: 35; G: 103; B: 61



COLORE N. 5  
R: 0; G: 78; B: 52



COLORE N. 6 per edilizia primi '900  
R: 217; G: 217; B: 217

## APPENDICE D

### Articolo D.1 Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale

c1

Il presente RUE promuove e garantisce la tutela del paesaggio rurale quale carattere irrinunciabile della propria identità territoriale. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali nel territorio rurale dovranno perseguire obiettivi di qualità edilizia e paesaggistica, il rilascio dei relativi titoli abilitativi è subordinato agli adempimenti e alle prescrizioni di cui ai commi successivi.

c2

La relazione tecnica e gli elaborati grafici, allegati alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno illustrare le scelte progettuali trattando puntualmente i temi specificati nei commi successivi nel caso di:

- a) costruzione di nuove case ed interventi su edifici abitativi esistenti privi di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale (ristrutturazioni integrali, demolizione e ricostruzione, ampliamenti);
- b) costruzione o ampliamenti di edifici non abitativi;
- c) realizzazione di recinzioni;
- d) opere di contenimento dei terreni e realizzazione di infrastrutture tecniche ed impianti.

c3

Costruzione di nuove case ed interventi su edifici abitativi esistenti privi di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale.

Tali interventi dovranno in primo luogo tener conto dell'ambiente rurale e/o naturale in cui sono o andranno inseriti, in particolare:

- 1) il **sedime**, occorre valutarlo attentamente soprattutto rispetto all'ambiente naturale circostante (vicinanza a corsi d'acqua, zone boscate, ecc.) e sulla base dell'orientamento solare (si vedano nell'Allegato 3 al RUE i requisiti: P1 - Analisi del sito, P2 - Integrazione con il contesto e I2 - Controllo dell'apporto energetico solare);
- 2) l'intervento edilizio dovrà essere improntato secondo principi di **semplicità compositiva**, evitando l'inserimento di elementi o strutture che nulla hanno a che fare con l'ambiente rurale quali, ad esempio, i balconi aggettanti e un'eccessiva articolazione delle falde di copertura. Possono essere utilizzati sistemi strutturali derivati dalla tradizione locale quali ad esempio il portico; occorre comunque valutarne attentamente le dimensioni e le proporzioni rispetto all'intero organismo edilizio.  
Risulta inoltre possibile proporre soluzioni compositive innovative che introducano nuovi elementi di dialogo tra linguaggio edilizio e paesaggio con riferimento ad una progettualità "di ricerca" diversa dalle consuete interpretazioni del passato e comunque sempre improntata al principio della semplicità compositiva;
- 3) i materiali da costruzione sono da valutare complessivamente rispetto ai requisiti richiesti per la costruzione, occorre però considerare attentamente i diversi tipi di **finitura esterna dei paramenti murari**. Con la finitura esterna ad intonaco occorrerà specificare il **colore della tinta** tenendo in considerazione la Tavolozza dei colori illustrata nell'Appendice C. Sono vietati i colori primari e di tipo "fluorescente" in tutte le gamme;
- 4) il **manto di copertura** si consiglia l'utilizzo di coppi in cotto; non si esclude la possibilità di nuove tecnologie che sappiano comunque esprimere compatibilità con l'ambiente e la storia edilizia locale. L'utilizzo di strutture di copertura con una **pendenza tradizionale delle falde** (circa 30%) è elemento di primaria importanza per la tutela del paesaggio agrario;
- 5) i **comignoli** potranno essere realizzati prendendo riferimento la tradizione locale sia per il paramento murario che per il terminale di copertura. Le soluzioni adottate, se diverse, dovranno essere coerenti all'edificio progettato, sono da ritenersi non compatibili le canne fumarie e i terminali prefabbricati in blocchi cementizi a vista;
- 6) i **pannelli solari e fotovoltaici** devono essere oggetto di un accurato posizionamento e preferibilmente integrati nel manto di copertura;
- 7) gli **infissi esterni**, anche se di nuova concezioni, dovranno rapportarsi con il contesto, sono comunque da escludersi serramenti in alluminio anodizzato color argento e oro;

- 8) le **pavimentazioni esterne** e le opere di sistemazione delle aree in prossimità di fabbricati dovranno essere realizzate nei limiti dimensionali e di coerenza con l'assetto tradizionale della casa colonica. I progetti dovranno essere improntati ad una sostanziale semplicità e linearità ed essere attuati con materiali in uso nella tradizione costruttiva locale o comunque compatibili con questa. Sono sconsigliate le pavimentazioni in asfalto nell'area di pertinenza degli edifici;
- 9) per le **recinzioni** e per le opere di **contenimento dei terreni** e si rimanda ai successivi commi **5 e 6**.

c4

#### Nuove costruzioni ed interventi su edifici non abitativi.

Per la costruzione di edifici non abitativi quali servizi agricoli o altri tipi di edifici di modeste dimensioni ammessi nel territorio rurale, valgono le disposizioni riportate al comma precedente; per quelli di notevoli dimensioni (grandi depositi, fienili, ecc.) l'attenzione dovrà essere rivolta soprattutto alla "mitigazione" dell'impatto nel paesaggio ed in particolare:

- 1) il **sito** e la **localizzazione** dei manufatti andranno valutati attentamente rispetto al contesto ambientale. E' necessario collocare, quando ciò risulta possibile, i nuovi manufatti nella **corte rurale** (aia o area di pertinenza a uno o più edifici esistenti) con l'obbiettivo di rendere omogenee, anche nel tempo, le varie componenti (manti di copertura in primo luogo);
- 2) dovrà essere valutato attentamente il **tamponamento esterno**, se presente, da realizzarsi con materiali non in contrasto con il paesaggio rurale; ove si proceda con l'**imbiancatura** occorre fare riferimento alla Tavolozza dei colori illustrata nell'Appendice DC. I pannelli in cemento a vista e i colori di tipo "fluorescente" in tutte le gamme sono vietati;
- 3) il **manto di copertura** è fondamentale per l'impatto visivo, qualora il coppo in cotto non sia utilizzabile per motivi strutturali o di pendenza è necessario ricorrere a manti in lamiera (color rame-~~o~~, testa di moro o grigio chiaro) piuttosto che ad imitazioni di manti tradizionali. L'utilizzo di **tetti a falde**, anche se con pendenze non tradizionali, è obbligatorio in quanto costituisce elemento di continuità paesaggistica ed ambientale sia in termini formali che di inserimento nello skyline. Sono ammessi pannelli solari e fotovoltaici preferibilmente integrati nel manto di copertura.
- 4) gli **infissi esterni** anche se di nuova concezione, dovranno rapportarsi con il paesaggio agrario, sono da evitare serramenti in alluminio anodizzato color argento, oro e colori primari; sono ammessi infissi in acciaio inox per le stalle.
- 5) le **pavimentazioni esterne** e le opere di sistemazione delle aree in prossimità di fabbricati rurali dovranno essere attuate nei limiti dimensionali coerenti con l'assetto tradizionale della corte colonica. I progetti dovranno essere improntati ad una sostanziale semplicità e linearità ed essere attuati con materiali in uso nella tradizione costruttiva locale o comunque con questa compatibili. Sono sconsigliate le pavimentazioni in asfalto;
- 6) è necessario prevedere adeguate **piantumazione** nell'area d'intervento al fine mitigare l'impatto visivo dell'intervento, queste non devono essere casuali, ma valutate attentamente tenendo conto delle eventuali formazioni boschive già presenti nelle aree limitrofe (tipo di essenza), dei coni di visibilità, ecc. E necessario utilizzare essenze già con un adeguato livello di sviluppo secondo quanto disposto dal Regolamento del verde pubblico e privato.
- 7) per le **recinzioni** e per le opere di **contenimento dei terreni** e si rimanda ai successivi commi **5 e 6**.

c5

#### Realizzazione di recinzioni

Al fine di garantire un livello adeguato di tutela paesaggistica si ritiene necessario l'uso di sistemi di recinzione tradizionali di recinzione escludendo il ricorso a tipologie che per caratteristiche formali e dimensionali, risultano estranee alla tradizione costruttiva locale.

- 1) Sono elementi coerenti al paesaggio rurale:
  - a) separazioni realizzate con rete metallica con cancellate carrabili e porte d'accesso in ferro o legno;
  - b) stecconate in legno con cancellate carrabili e porte d'accesso in ferro o legno;
  - c) siepi verdi con essenze arbustive di tipo autoctono (le separazioni di questo tipo già esistenti vanno di norma conservate);
- 2) Sono elementi non coerenti al paesaggio rurale:
  - a) separazione con paramenti in c.a. prefabbricato o in opera o similari;
  - b) recinzioni realizzate con tubolari e grigliati metallici prefabbricati;
  - c) coperture dei cancelli d'ingresso.

- 3) In relazione a particolari interventi edilizi da realizzare in prossimità di zone già edificate, potrà essere autorizzata la formazione di recinzioni in muratura (mattoni in cotto) e/o in ferro verniciato.

c6

Opere di contenimento dei terreni e realizzazione di infrastrutture ed impianti

- 1) Le opere di contenimento del terreno dovranno essere realizzate secondo la tecnica dell'**ingegneria naturalistica**, ove quest'ultima non risulti applicabile è necessario attuare il rivestimento delle strutture di sostegno con materiali che si inseriscano nel paesaggio rurale (pietra o mattoni in cotto). Sono comunque da escludersi muri a vista in cemento armato.
- 2) La realizzazione di infrastrutture (viarie, tecniche, ecc.) e di impianti, esclusi quelli di entità trascurabile, sono sempre soggetti allo Studio d'inserimento paesaggistico e ai necessari interventi di mitigazione di cui al comma successivo quando non già sottoposti ad altre forme di valutazione (Valutazione d'incidenza, Vas, ecc.).

c7

Negli ambiti e zone del territorio rurale A-17 e A-18 gli interventi di nuova costruzione (edilizia, infrastrutturale ed impiantistica), qualora non siano di modeste dimensioni o siano prossimi ad edifici di interesse storico architettonico (PSC) sono soggetti, oltre a quanto specificato ai commi precedenti, ad uno **Studio d'inserimento paesaggistico**. Dovrà essere attuata un'attenta valutazione della localizzazione dell'intervento da illustrarsi, con specifico elaborato, mediante una vista panoramica dell'area e l'inserimento dell'edificio e/o delle particolari opere da realizzarsi. Dovranno essere adottati ed autorizzati tutti i necessari interventi per la mitigazione degli impatti visivi e per l'integrazione paesaggistica; la realizzazione di questi ultimi dovrà essere contestuale all'intervento.

## APPENDICE E

### Art. E Norme sul rapporto tra edificato e contesto

#### Art. E1 Recinzioni

c1

Le tipologie di recinzione da utilizzare in rapporto ai diversi ambiti del territorio comunale sono:

- a) **Ambiti A10** (a prevalente funzione residenziale)
- Recinzione realizzata con muretto in mattoni faccia a vista, altezza complessiva non maggiore di cm. 80,00;
  - Recinzione realizzata con muretto delle dimensioni di cui sopra con finitura ad intonaco, tinteggiatura congrua con il contesto di riferimento (privilegiare colorazione tenue) con soprastante copertina in pietra o cemento opportunamente lavorato;
  - Soprastante ringhiera metallica privilegiando impianti lineari, finitura a piombaggine o altro colore tenue, altezza massima complessiva da terra cm. 180-;
  - Tra proprietà sono ammesse recinzioni con muretto e rete metallica di altezza massima complessiva cm 200;
  - Gli ingressi pedonali potranno essere dotati di idonea copertura (pensilina o altra struttura).

Recinzione con muretto e rete metallica solo tra confini tra privati

- b) **Ambiti A13** (a prevalente funzione produttiva e commerciale)
- Sono ammesse le recinzioni di cui al punto precedente e fatto salvo il rispetto dei termini dimensionali è ammessa recinzione con muretto in c.a. faccia a vista;
  - nei nuovi insediamenti produttivi, attuati mediante PUA, dovrà essere utilizzato un solo tipo di recinzione per i fronti strada di tutti i lotti, è ammessa la deroga all'altezza massima complessiva (cm 180) sulla base di motivate esigenze. E' richiesta, di norma, la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature come da Regolamento del verde pubblico e privato.
- c) **Territorio rurale**
- Per le recinzioni in territorio rurale si veda l'Appendice D;

c2

Gli interventi di cui alle precedente comma 1 dovranno verificare il coordinamento dimensionale e formale con le recinzioni eventualmente preesistenti perseguendo, comunque, l'obiettivo di qualificare la zona d'intervento. Sono ammesse soluzioni diverse solo per casi particolari debitamente motivati (edifici storico – testimoniali, ecc.)

c3

Le recinzioni dovranno essere, di norma, affiancate da siepi (per le tipologie di verde si veda Regolamento del verde pubblico e privato).

C4

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nella struttura di recinzione. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

#### Art. E.2 Passi carrai e uscite dalle autorimesse

c1

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

c2

L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

c3

Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti. La pendenza non deve essere superiore al 20% eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili.

c4

Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto con pendenza massima del 5% per una lunghezza di almeno metri 3,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita.. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

c5

I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede carrabile di almeno metri 4,50 se non automatizzati, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

### **Art. E.3 Corpi tecnici posti sulle fronti degli edifici o emergenti sopra le coperture (caldaie, condizionamento, antenne, pannelli solari - fotovoltaici e simili)**

c1

Gli apparecchi degli impianti di condizionamento e le caldaie, posti in esterno, non devono essere visibili dalle vie o spazi pubblici; dovranno, pertanto, essere opportunamente schermati.

c2

L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti (principali e secondarie) degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando, ove possibile, più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo. Sono pertanto vietate le antenne paraboliche in balconi e terrazzi.

c3

Le antenne paraboliche di cui sopra non possono avere diametro maggiore di 80 cm, devono avere una colorazione simile al contesto circostante prevalente e non devono avere sulla superficie scritte o simboli di alcun genere.

c4

Nel caso di installazione di antenne paraboliche, in data successiva all'adozione delle presenti norme, non conformi alle disposizioni del precedente comma 1, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia intima alla proprietà l'adeguamento e, in caso di inerzia, procedendo d'ufficio alla rimozione delle stesse e all'applicazione della sanzione di cui all'Allegato 1 delle Norme del Rue.

c5

L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici nelle coperture degli edifici del Centro Storico e di quelli di valore storico architettonico e culturale - testimoniale deve essere integrata<sup>44</sup> nel manto di

---

<sup>44</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. Lo stesso vale per pensiline o elementi di facciata realizzati con i soli pannelli fotovoltaici.

copertura.

#### **Art. E.4 Tinte e tinte di facciate di edifici in tutto il territorio comunale**

c1

Nelle tinte e tinte delle facciate di edifici sono vietate le tinte di tipo “fluorescente” in tutte le gamme.

c2

Per gli interventi di finitura e tinteggiatura delle facciate negli ambiti di conservazione (centro storico e case rurali di valore o pregio storico – testimoniale) le tonalità di colore devono essere autorizzate dall’Ufficio Tecnico comunale sulla base della Tavolozza dei colori di cui all’Appendice D delle presenti Norme. Tale Tavolozza è anche riferimento per gli interventi relativi agli edifici privi di valore o pregio storico – testimoniale nel Territorio rurale.



## APPENDICE F

### Art. F1 Norme sul benessere animale (Lr 5/2005 e s.mm.ii.)

c1

La regione Emilia-Romagna ha disciplinato con la Lr 5/2005 e ss.mm.ii. le modalità di corretta convivenza tra le persone e gli animali, nel rispetto delle esigenze sanitarie, ambientali e di benessere degli animali, in particolare le modalità della detenzione, del commercio e dell'allevamento degli animali da compagnia, le condizioni di svolgimento degli spettacoli con animali, anche nei circhi, il controllo delle popolazioni di sinantropi.

c2

#### Gli animali da compagnia:

Sono gli animali tenuti dall'uomo senza fini produttivi o alimentari, compresi gli animali che svolgono attività utili come i cani per disabili, gli animali da pet-therapy, da riabilitazione, gli animali impiegati nella pubblicità e gli esemplari appartenenti alle specie esotiche.

#### Doveri nella custodia di un animale:

Chiunque conviva con un animale da compagnia é responsabile della sua salute e del suo benessere e deve:

- rifornire l'animale di cibo e di acqua in quantità sufficiente in tempi adeguati;
- assicurargli un adeguato livello di benessere fisico ed etologico;
- consentirgli un'adeguata possibilità di esercizio fisico;
- prendere ogni possibile precauzione per impedirne la fuga;
- tutelarlo da aggressioni;
- assicurare la regolare pulizia degli spazi di dimora;

In particolare è vietato allontanare dalla madre i cuccioli di cane e gatto al di sotto dei due mesi di età, tranne nel caso di necessità certificate dal veterinario curante.

Il possesso e la detenzione di animali esotici deve avvenire nel rispetto della disciplina prevista dalle norme statali, dell'Unione Europea e della convenzione di Washington sul commercio internazionale delle specie animali e vegetali in via di estinzione (CITES).

#### Vigilanza:

La vigilanza sul benessere animale è svolta dalle Aziende Unità sanitarie locali, dalle Province e dai Comuni. La Giunta, regionale emanerà apposite indicazioni tecniche per l'applicazione della legge.

La Regione istituisce e tiene aggiornato un archivio informatizzato dei cani morsicatori e dei cani con aggressività non controllata.

#### Definizioni delle strutture di commercio, allevamento, addestramento e custodia di animali da compagnia:

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.

Il venditore di animali da compagnia deve rilasciare all'acquirente un documento informativo attestante i bisogni etologici dell'animale venduto ed è tenuto a segnalare anche alla Azienda Usi competente la vendita di cani ed i dati anagrafici dell'acquirente.

c3

E' ammessa in tutto il territorio comunale la possibilità di realizzare cucce per cani da compagnia con copertura impermeabile con i seguenti limiti e condizioni:

- Sul max mq 8 in deroga agli indici urbanistici eventualmente previsti nei diversi ambiti del territorio comunale;
- H massima di cm 180;
- Dcs distanze dai confini di proprietà: m 3.